



Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac



URB-2025-1700

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Règlements remplacés	1
3.	Territoire assujetti	1
4.	Autre règlement d'urbanisme	1
5.	Validité	2
6.	Personnes touchées	2
7.	Documents en annexes	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
8.	Structure du règlement	2
9.	Interprétation du texte	3
10.	Tableau, graphique et symbole	3
11.	Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	3
12.	Unités de mesure	4
13.	Renvois	4
14.	Terminologie	4
SECTION 3	ENTRÉE EN VIGUEUR	4
15.	Entrée en vigueur	4
SECTION 4	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
16.	Administration du règlement	5
17.	Respect des règlements	5
18.	Interventions assujetties	5
19.	Interventions non assujetties	6
CHAPITRE 2	PROCÉDURES RELATIVES AUX DEMANDES DE PIIA	9
SECTION 1	INFORMATION ET DOCUMENTS REQUIS	9
20.	Permis de construction et certificats	9
21.	Renseignements et documents requis pour une demande	9
SECTION 2	PROCÉDURE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE	10
22.	Examen du PIIA par le fonctionnaire désigné	10
23.	Transmission de la demande au ccu	10
24.	Analyse de la demande par le ccu	11
25.	Étude par le conseil municipal	11
26.	Conditions d'approbation	11
27.	Délivrance du permis ou certificat assujetti et résolution	12
28.	Modification aux documents	12
SECTION 3	DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE	12
29.	Avis préliminaire	12
30.	Documents et renseignements exigés pour un avis préliminaire	12
31.	Tarif d'une demande d'avis préliminaire	13
CHAPITRE 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR CENTRE-VILLE	15

SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	15
32.	Objectifs généraux	15
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL À USAGE MIXTE, HABITATION OU COMMERCE	16
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	16
33.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	16
34.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	16
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	17
35.	Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	17
36.	Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	17
SECTION 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL À VOCATION INSTITUTIONNELLE	19
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	19
37.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	19
38.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	19
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	20
39.	Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	20
40.	Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	20
SECTION 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	22
SOUS-SECTION 1	AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	22
41.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	22
42.	Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	22
SOUS-SECTION 2	ÉCLAIRAGE	23
43.	Objectifs spécifiques à L'éclairage	23
44.	Critères spécifiques à L'éclairage	23
SOUS-SECTION 3	STATIONNEMENTS	23
45.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	23
46.	Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	24
SECTION 5	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE	24
47.	Objectifs spécifiques à L'affichage	24
48.	Critères spécifiques à L'affichage	24
SECTION 6	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	25
49.	Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	25
50.	Critères spécifiques à une opération cadastrale	25
CHAPITRE 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA – OUEST	27
SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	27
51.	Objectifs généraux	27
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	27
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	27
52.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	27
53.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	28
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	28

54. Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	28
55. Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	29
SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	32
SOUS-SECTION 1 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	32
56. Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	32
57. Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	32
SOUS-SECTION 2 ÉCLAIRAGE	33
58. Objectifs spécifiques à L'éclairage	33
59. Critères spécifiques à L'éclairage	33
SOUS-SECTION 3 STATIONNEMENTS	33
60. Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	33
61. Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	33
SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE	34
62. Objectifs spécifiques à une unité d'habitation accessoire	34
63. Critères spécifiques à une unité d'habitation accessoire	34
SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE	34
64. Objectifs spécifiques à l'affichage	34
65. Critères spécifiques à l'affichage	34
SECTION 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	35
66. Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	35
67. Critères spécifiques à une opération cadastrale	35
CHAPITRE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA – EST	37
SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	37
68. Objectifs généraux	37
SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	37
SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
69. Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	37
70. Critères spécifiques à l'implantation des constructions	38
SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	38
71. Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	38
72. Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	39
SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	41
SOUS-SECTION 1 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	41
73. Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	41
74. Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	41
SOUS-SECTION 2 AFFICHAGE	42
75. Objectifs spécifiques à l'Affichage	42
76. Critères spécifiques à l'Affichage	42
SOUS-SECTION 3 STATIONNEMENTS	42
77. Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	42
78. Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	42

SECTION 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE	43
79.	Objectifs spécifiques à une unité d'habitation accessoire	43
80.	Critères spécifiques à une unité d'habitation accessoire	43
SECTION 5	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE	43
81.	Objectifs spécifiques à L'affichage	43
82.	Critères spécifiques à L'affichage	44
SECTION 6	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	44
83.	Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	44
84.	Critères spécifiques à une opération cadastrale	44
CHAPITRE 6	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR BOUL. DES PROMENADES	46
SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	46
85.	Objectifs généraux	46
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	47
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	47
86.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	47
87.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	47
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	47
88.	Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	47
89.	Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	48
SOUS-SECTION 3	AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	49
90.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	49
91.	Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	49
SOUS-SECTION 4	ÉCLAIRAGE	49
92.	Objectifs spécifiques à L'éclairage	49
93.	Critères spécifiques à L'éclairage	50
SOUS-SECTION 5	STATIONNEMENTS	50
94.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	50
95.	Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	50
SECTION 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE	51
96.	Objectifs spécifiques à L'affichage	51
97.	Critères spécifiques à L'affichage	51
SECTION 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	51
98.	Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	51
99.	Critères spécifiques à une opération cadastrale	51
CHAPITRE 7	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR INDUSTRIEL RÉGIONAL	54
SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	54
100.	Objectifs généraux	54
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT	55
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	55

101. Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	55
102. Critères spécifiques à l'implantation des constructions	55
SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	55
103. Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	55
104. Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	55
SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	56
SOUS-SECTION 1 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	56
105. Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	56
106. Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	56
SOUS-SECTION 2 ÉCLAIRAGE	57
107. Objectifs spécifiques à L'éclairage	57
108. Critères spécifiques à L'éclairage	57
SOUS-SECTION 3 STATIONNEMENTS	57
109. Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	57
110. Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	57
SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE	58
111. Objectifs spécifiques à L'affichage	58
112. Critères spécifiques à L'affichage	58
CHAPITRE 8 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DE L'ABBAYE	60
SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	60
113. Objectifs généraux	60
SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	61
SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	61
114. Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	61
115. Critères spécifiques à l'implantation	61
SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	61
116. Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	61
117. Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	61
SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	63
SOUS-SECTION 1 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	63
118. Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	63
119. Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	63
SOUS-SECTION 2 ÉCLAIRAGE	63
120. Objectifs spécifiques à L'éclairage	63
121. Critères spécifiques à L'éclairage	63
SOUS-SECTION 3 STATIONNEMENTS	64
122. Objectifs spécifiques à L'aménagement des stationnements	64
123. Critères spécifiques à L'aménagement des Stationnements	64
SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	64
124. Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	64
125. Critères spécifiques à une opération cadastrale	64
CHAPITRE 9 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR SUD	67

SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	67
126.	Objectifs généraux	67
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	68
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	68
127.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	68
128.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	68
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	69
129.	Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	69
130.	Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	70
SOUS-SECTION 3	AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	72
131.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	72
132.	Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	72
SECTION 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE	73
133.	Objectifs spécifiques à L'ajout d'un logement accessoire	73
134.	Critères spécifiques à L'ajout d'un logement accessoire	73
SECTION 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE	73
135.	Objectifs spécifiques à une unité d'habitation accessoire	73
136.	Critères spécifiques à une unité d'habitation accessoire	73
CHAPITRE 10	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR NORD	76
SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	76
137.	Objectifs généraux	76
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	77
SOUS-SECTION 1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	77
138.	Objectifs spécifiques à l'implantation des constructions	77
139.	Critères spécifiques à l'implantation des constructions	77
SOUS-SECTION 2	ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE	78
140.	Objectifs spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	78
141.	Critères spécifiques à l'architecture et à la volumétrie	78
SECTION 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	80
SOUS-SECTION 1	AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	80
142.	Objectifs spécifiques à L'aménagement des terrains	80
143.	Critères spécifiques à L'aménagement des terrains	80
SOUS-SECTION 2	ÉCLAIRAGE	81
144.	Objectifs spécifiques à L'éclairage	81
145.	Critères spécifiques à L'éclairage	81
SECTION 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE	81
146.	Objectifs spécifiques à l'ajout d'un logement accessoire	81
147.	Critères spécifiques à l'ajout d'un logement accessoire	82

SECTION 5	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE	82
148.	Objectifs spécifiques à une unité d'habitation accessoire	82
149.	Critères spécifiques à une unité d'habitation accessoire	82
CHAPITRE 11	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DOMAINE DES MAISONS MODULAIRES	84
SECTION 1	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES	84
150.	Objectifs généraux	84
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE	84
151.	Objectifs spécifiques à une opération cadastrale	84
152.	Critères spécifiques à une opération cadastrale	85
SECTION 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	85
153.	Objectifs spécifiques à une maison mobile et à L'aménagement des terrains	85
154.	Critères spécifiques à une maison mobile et à L'aménagement des terrains	85
ANNEXE A	PLAN DU TERRITOIRE ASSUJETTI AU PIIA	
ANNEXE B	TERMINOLOGIE	

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Interventions assujetties	6
TABLEAU 2 - Renseignements et documents requis	9

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 -	Localisation du secteur centre-ville	15
FIGURE 2 -	Exemples d'aménagement – Implantation des constructions	16
FIGURE 3 -	Exemples de retraits aux étages permettant de diminuer la hauteur perçue depuis la rue	19
FIGURE 4 -	Exemples de dégagement en cour avant permettant des aménagements propices aux échanges	20
FIGURE 5 -	Exemples d'aménagement à caractère urbain	22
FIGURE 6 -	Localisation du secteur Oka-Ouest	27
FIGURE 7 -	Implantation à privilégier lors d'une insertion	28
FIGURE 8 -	Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion	31
FIGURE 9 -	Équilibre des composantes architecturales	31
FIGURE 10 -	Localisation du secteur Oka-Est	37
FIGURE 11 -	Implantation à privilégier lors d'une insertion	38
FIGURE 12 -	Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion	40
FIGURE 13 -	Équilibre des composantes architecturales	41
FIGURE 14 -	Localisation du secteur boul. des Promenades	46
FIGURE 15 -	Localisation du secteur Industriel régional	54
FIGURE 16 -	Localisation du secteur de L'Abbaye	60
FIGURE 17 -	Localisation du secteur Sud	67
FIGURE 18 -	Maintien des vues sur le lac des Deux Montagnes	69
FIGURE 19 -	Implantation à privilégier lors d'une insertion	69
FIGURE 20 -	Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion	71
FIGURE 21 -	Équilibre des composantes architecturales	72
FIGURE 22 -	Localisation du secteur Nord	76
FIGURE 23 -	Implantation à privilégier lors d'une insertion	77
FIGURE 24 -	Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion	80
FIGURE 25 -	Équilibre des composantes architecturales	80
FIGURE 26 -	Localisation du secteur Domaine des maisons modulaires	84



Chapitre 1

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro URB-2025-1700 ».

2. RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 506, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) précise les secteurs où il s'avère important de contrôler la qualité des aménagements et d'assurer une bonne intégration des interventions à réaliser dans le secteur assujetti. Tels qu'illustrés à l'annexe « A », les secteurs assujettis sont les suivants :

- 1° Centre-ville;
- 2° Oka – Ouest;
- 3° Oka – Est;
- 4° Boul. des Promenades;
- 5° Industriel régional;
- 6° Abbaye;
- 7° Secteur Sud;
- 8° Secteur Nord;
- 9° Domaine des maisons modulaires.

4. AUTRE RÈGLEMENT D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

6. PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et toute personne morale, à toute fiducie ou à tout fiduciaire d'un patrimoine d'affectation, à tout mandataire ou autre administrateur du bien d'autrui.

En tout temps et en toutes circonstances, le propriétaire est responsable de l'état de sa propriété, bien que celle-ci puisse être louée, occupée ou autrement utilisée par un tiers, et il est en conséquence assujéti, au même titre que ce tiers, aux dispositions du présent règlement.

En tout temps et en toutes circonstances, les copropriétaires sont solidairement responsables de l'état de leur propriété, tous ou l'un d'entre eux pouvant faire l'objet de poursuites en vertu du présent règlement.

7. DOCUMENTS EN ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante du présent règlement :

- 1° Annexe A : Plan du territoire assujéti au PIIA;
- 2° Annexe B : Terminologie spécifique au PIIA.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Le texte placé directement sous l'article constitue l'alinéa. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est identifié par un chiffre suivi du symbole «°». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

Sous-section 1 Titre de la sous-section

1. TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

9. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 2° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 3° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 4° Le mot « Ville » désigne la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

10. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

11. RÈGLE D'INTERPRÉTATION ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

12. UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international (SI).

13. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

14. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à la terminologie de l'annexe C du règlement de zonage en vigueur et à la terminologie de l'annexe B du présent règlement.

SECTION 3 ENTRÉE EN VIGUEUR**15. ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

SECTION 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

16. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du Conseil de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

17. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement ou loi applicable.

18. INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique aux travaux et ouvrages indiqués au tableau ci-dessous.

Lorsque le symbole «  » est indiqué devant une colonne appartenant aux secteurs de PIIA, l'intervention est assujettie à la procédure du présent règlement. Si aucun symbole n'est indiqué, l'intervention ne nécessite pas d'approbation au PIIA.

TABEAU 1 - Interventions assujetties

TYPE DE TRAVAUX	SECTEURS PIIA								
	Centre-ville	Oka - Ouest	Oka - Est	Boul. des Promenades	Industriel régional	Abbaye	Secteur Sud	Secteur Nord	Domaine des maisons modulaires
Nouvelle construction principale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nouvelle construction accessoire						✓			
Agrandissement ou exhaussement d'un bâtiment principal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Remplacement du revêtement extérieur d'un bâtiment principal jumelé ou contiguë	✓	✓	✓	✓			✓	✓	
Rénovation ou transformation de toutes façades d'un bâtiment principal visible de la voie publique	✓	✓	✓	✓					
Toute modification d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial						✓			
Modification architecturale requise pour l'aménagement d'un logement accessoire		✓	✓				✓	✓	
Construction d'une unité d'habitation accessoire	✓	✓	✓	✓			✓	✓	
Construction, transformation et agrandissement d'une enseigne permanente	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Opération cadastrale	✓	✓	✓	✓		✓			✓

19. INTERVENTIONS NON ASSUJETTIES

Les interventions suivantes ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1° Les travaux portant exclusivement à l'intérieur des bâtiments;
- 2° Les travaux de réparations mineures associés à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'une construction n'affectant pas l'apparence extérieure;
- 3° Les travaux de remplacement d'une ou des fenêtres de toutes façades visibles de la voie publique, lorsque celles-ci respectent le même modèle, les mêmes proportions, la même couleur et les mêmes dimensions que les fenêtres existantes ou d'origines et leurs différentes composantes comme les meneaux, le carrelage extérieur, le cintrage, les tablettes, les linteaux, l'imposte vitrée et les chambranles. Sont aussi exclus, les travaux de remplacement des fenêtres dont le matériel est en bois, aluminium, PVC par un autre matériel (aluminium, PVC, bois), lorsque celles-ci respectent les éléments précédemment énoncés;

- 4° Les travaux de remplacement de toutes portes localisées sur une façade visible de la voie publique, sans modifier les dimensions de l'ouverture, la couleur et le matériel (vitre, bois, aluminium, etc.), à l'exception du remplacement d'un modèle avec fenêtre à guillotine;
- 5° Le remplacement du revêtement extérieur des murs par un revêtement équivalent en termes de matériaux, de pose, et de couleur, sauf ceux effectués sur un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial situé dans le secteur de l'Abbaye;
- 6° Les travaux de peinture extérieure, de teinture extérieure, ou de vernissage extérieur équivalent en termes de couleur;
- 7° Le remplacement du revêtement de toiture;
- 8° Les travaux d'installation de gouttières et de descentes pluviales sur un bâtiment;
- 9° Les travaux consistant à remplacer un panneau d'affichage ou le message d'une enseigne existante, à la condition de ne pas modifier les dimensions de l'enseigne, son positionnement, sa forme, la structure et le type d'éclairage;
- 10° Les travaux consistant à aménager ou installer une enseigne directionnelle, une enseigne identifiant le site d'un bien ou d'un immeuble présentant une valeur patrimoniale, historique ou archéologique, un numéro civique, les inscriptions historiques ou les plaques commémoratives, les heures d'ouvertures d'un établissement, un menu de service à l'auto, une enseigne commerciale annonçant une activité professionnelle à domicile;
- 11° Les agrandissements de moins de 40 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal en cour arrière lorsque celui-ci est réalisé avec un style architectural compatible et un revêtement extérieur similaire au bâtiment principal, sauf ceux effectués sur un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial situé dans le secteur de l'Abbaye;
- 12° Les travaux visant les constructions contiguës au bâtiment principal tel qu'un porche, une terrasse, un balcon, un perron, une galerie, un escalier extérieur ou une cheminée, sauf si les travaux sont réalisés dans le cadre de l'aménagement d'un logement accessoire.



Chapitre 2

PROCÉDURES RELATIVES AUX DEMANDES DE PIIA



CHAPITRE 2 PROCÉDURES RELATIVES AUX DEMANDES DE PIIA

SECTION 1 INFORMATION ET DOCUMENTS REQUIS

20. PERMIS DE CONSTRUCTION ET CERTIFICATS

Lorsqu'exigée par le présent règlement, la délivrance de permis de construction ou de certificats d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un PIIA. Une demande visant l'approbation d'un PIIA est transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, par format électronique ou par format papier en 3 copies, sur le formulaire fourni à cet effet par la ville.

21. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE

Au tableau ci-dessous, lorsque le symbole «  » est indiqué, les documents mentionnés sont requis.

La présentation de tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet est aussi acceptée.

TABLEAU 2 - Renseignements et documents requis

TYPE DE DOCUMENT	TRAVAUX ASSUJETTIS						
	Nouvelle construction principale	Agrandissement ou exhaussement d'un bâtiment principal	Rénovation et transformation	Construction d'une unité d'habitation accessoire	Logement accessoire	Affichage	Opération cadastrale
Évaluation des coûts du projet							
Phasage et calendrier d'exécution							
Plan de site préliminaire comprenant l'ensemble des renseignements du plan d'opération cadastrale tel identifié dans le règlement sur les permis et certificats en vigueur							
Plan des aménagements paysagers tel que défini au règlement sur les permis et certificats en vigueur							
Un plan-perspective illustrant l'insertion de la construction projetée dans le milieu bâti. Ce plan est préparé par un professionnel et inclut une perspective de la construction et d'une construction avoisinante. Il indique notamment : la hauteur, les matériaux, le gabarit d'un bâtiment existant et projeté, la végétation existante et les vues à préserver vers un cours d'eau;							
Simulation visuelle en 3D en couleur, préparée par un professionnel, illustrant des façades du bâtiment et de l'aménagement projeté							
Images d'inspirations illustrant des exemples de travaux similaires							

	TRAVAUX ASSUJETTIS						
	Nouvelle construction principale	Agrandissement ou exhaussement d'un bâtiment principal	Rénovation et transformation	Construction d'une unité d'habitation accessoire	Logement accessoire	Affichage	Opération cadastrale
Échantillons des matériaux ou site internet du fabricant permettant la visualisation des matériaux	✓	✓	✓	✓		✓	
Photos du bâtiment principal existant prises dans les 30 jours		✓	✓	✓	✓		
Photos des bâtiments principaux avoisinants prises dans les 30 jours	✓	✓					
Plan de localisation et esquisse de l'enseigne en couleur indiquant minimalement les détails architecturaux de l'enseigne, l'emplacement de l'enseigne sur la propriété ou sur le bâtiment et des photos ou des croquis démontrant l'intégration de l'enseigne avec le bâtiment et l'environnement naturel et bâti.						✓	
Pour un bâtiment destiné à accueillir un commerce et service d'envergure à caractère structurant : Étude des impacts attendus sur la circulation et les infrastructures démontrant que le secteur a la capacité d'accueillir l'achalandage occasionné par le projet et précisant, le cas échéant, les mesures de mitigation appropriée.	✓						

SECTION 2 PROCÉDURE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

22. EXAMEN DU PIIA PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande au PIIA et vérifie si la demande est complète à l'égard des renseignements exigés par le présent règlement et si le projet est conforme aux dispositions de tout autre règlement d'urbanisme en vigueur.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, le fonctionnaire désigné en avise le propriétaire ou son représentant autorisé en mentionnant les éléments manquants. L'examen de la demande est alors suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis ou que les précisions nécessaires soient apportées.

Dans un tel cas, la demande est réputée avoir été reçue à la date où les renseignements, documents et précisions additionnels ont été fournis.

Lorsque la demande comprend tous les renseignements et documents requis, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme à l'intérieur d'un délai de 30 jours.

23. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CCU

Pour être soumise à l'attention du CCU, une demande doit être déposée au plus tard 2 semaines avant la tenue d'une réunion régulière du Comité. Toute demande déposée à l'intérieur du délai de

2 semaines sera étudiée à une séance ultérieure du CCU sauf si le Comité en décide autrement et que l'analyse préalable du projet a été réalisée.

24. ANALYSE DE LA DEMANDE PAR LE CCU

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le PIIA. Il vérifie s'il respecte les objectifs et les critères contenus au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant ou au propriétaire ou à son représentant des informations additionnelles pour compléter son étude.

Après examen des objectifs et des critères, le CCU formule par écrit une recommandation au Conseil municipal. Cette recommandation peut être :

- 1° Favorable;
- 2° Favorable avec certaines conditions ou modifications;
- 3° Défavorable.

La recommandation désapprouvant le PIIA doit être motivée.

Dans les 45 jours suivant la recommandation de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet la recommandation écrite au Conseil municipal.

25. ÉTUDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du comité, le conseil approuve le PIIA, par résolution avec ou sans condition si, de l'avis de ce dernier, ils rencontrent les objectifs et critères énoncés au présent règlement ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le PIIA doit être motivée en regard des objectifs et critères énoncés. Il peut suggérer certaines modifications pour rendre le PIIA conforme au présent règlement.

Il transmet une copie de la résolution au requérant.

Le Conseil municipal peut, s'il le juge opportun, soumettre le PIIA à une consultation publique, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avant de statuer la demande de PIIA.

26. CONDITIONS D'APPROBATION

À la suite de la réception des recommandations du comité consultatif d'urbanisme, le conseil peut approuver ou refuser, par résolution, le plan d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée, le cas échéant.

L'approbation du Conseil peut prévoir l'obligation pour le requérant :

- 1° Qu'il prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- 2° Qu'il réalise son projet dans un délai fixé;
- 3° Qu'il fournisse des garanties financières.

27. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI ET RÉOLUTION

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit obtenir tous les permis de construction et certificats d'autorisation requis par le règlement sur les permis et certificats pour la réalisation du projet.

Une demande complète de permis de construction ou de certificat d'autorisation, selon le cas, doit alors être acheminée au fonctionnaire désigné dans un délai de 12 mois suivant la date de résolution entérinant ledit projet, à défaut de quoi, la résolution devient nulle et non avenue.

28. MODIFICATION AUX DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

SECTION 3 DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE

29. AVIS PRÉLIMINAIRE

Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis en vertu de l'article 21. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure.

30. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UN AVIS PRÉLIMINAIRE

Toute demande d'avis préliminaire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Un document indiquant les informations suivantes :
 - a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire;
 - b) Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire.
- 2° Les esquisses, dessinées à l'échelle, montrant les coupes et élévations schématiques de l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de l'avis préliminaire. Des échantillons de couleur des matériaux de revêtement extérieur utilisés doivent aussi être joints aux élévations;
- 3° Un plan de site préliminaire montrant le bâtiment à construire ou à modifier sur le terrain, sa localisation et ses dimensions approximatives (largeur, profondeur), ainsi que la localisation et les dimensions possibles des accès à la rue, allées et aires de stationnement requis;
- 4° Lorsque requis, des photos du bâtiment existant et des bâtiments limitrophes.

31. TARIF D'UNE DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE

Si le requérant n'a pas déposé de demande de permis ou de certificat et que les frais exigés au Règlement sur les permis et certificats n'ont pas été acquittés, les frais d'étude pour l'avis préliminaire sont fixés à 50\$.

Chapitre 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR CENTRE-VILLE

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR CENTRE-VILLE

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 1 - Localisation du secteur centre-ville



32. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur centre-ville sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Favoriser la création d'un pôle central;
- 2° Mettre en valeur l'intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades par des interventions qui contribuent à la création d'un milieu de vie et de travail de qualité, dynamique et sécuritaire;
- 3° Favoriser les interventions qui assurent l'harmonie architecturale et paysagère;
- 4° Prévoir des aménagements qui consolideront le caractère identitaire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et qui mettront en valeur les particularités naturelles du site;

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL À USAGE MIXTE, HABITATION OU COMMERCE

Sous-section 1 Implantation des constructions

33. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Implanter les constructions de manière à dégager une image urbaine et à créer un espace piétonnier le long de la voie publique;
- 2° Exploiter le point focal formé de l'intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades;
- 3° Choisir une implantation permettant de conserver au maximum les éléments naturels d'intérêt.

FIGURE 2 - Exemples d'aménagement – Implantation des constructions



34. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les bâtiments sont implantés en quinconce sur une bande sensiblement parallèle au chemin d'Oka et de manière à intégrer l'espace public à l'espace privé;
- 2° Les bâtiments sont implantés à une distance de la voie publique convenant à l'aménagement de placettes ou d'une promenade piétonnière, sans espace de stationnement ni de circulation véhiculaire et de manière à maximiser l'utilisation de l'espace situé à l'arrière des bâtiments;
- 3° Le point focal (intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades) est mis en valeur par une construction importante ou un aménagement paysager d'envergure;
- 4° Les terrains contigus au réseau récréatif permettent de créer des liens facilitant l'intégration du réseau vert aux espaces commerciaux. Cette intégration se voudra esthétique, fonctionnelle et sécuritaire pour les usagers;

- 5° L'implantation des bâtiments permet de maximiser la conservation et l'intégration de zones boisées, sous forme de grappe ou de corridor;
- 6° L'implantation proposée est ajustée à la topographie et cette dernière n'est pas modifiée de façon importante;
- 7° L'implantation minimise l'impact sur l'ensoleillement des propriétés adjacentes.

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

35. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Développer une signature architecturale qui permet une intensification des fonctions commerciales au rez-de-chaussée, tout en veillant à promouvoir une ambiance urbaine attrayante et animée;
- 2° Favoriser des bâtiments qui créent une ambiance dynamique et une cohabitation cohérente avec les bâtiments environnants;
- 3° Assurer une bonne insertion de nouvelles constructions de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre du milieu;
- 4° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

36. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'inclusion d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée est privilégiée, lorsque possible;
- 2° Les façades du bâtiment exposées à la voie publique sont conçues de manière à favoriser l'interaction avec la rue :
 - a) Les façades commerciales au niveau du rez-de-chaussée sont pourvues de vitrines et d'entrées distinctes ouvertes sur l'extérieur et intégrées au réseau public de circulation piétonne et cyclable qui est lié directement à la voie publique;
 - b) Les façades des divers locaux sont mises en valeur par des variations au niveau des ouvertures, des frontons, des détails d'ornementation, etc. et permettent de bonifier l'expérience des passants;
 - c) La façade avant comporte les éléments fonctionnels et esthétiques usuels d'une structure commerciale traditionnelle (entrées principales individuelles, vitrines, auvents, enseignes, etc.). Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont à éviter;
 - d) Les accès aux locaux commerciaux sont aménagés, dans la mesure du possible, au niveau du trottoir et intègrent un accès aux personnes à mobilité réduite;
 - e) Les entrées des bâtiments sont couvertes par des marquises pour protéger les piétons des intempéries (usages commerciaux seulement);

- f) Les façades ayant front sur les voies publiques n'ont pas de mur aveugle et ont des ouvertures plus hautes que larges. Lorsqu'ils ne peuvent être évités, les murs aveugles sont dissimulés par des aménagements paysagers ou agrémentés d'un traitement architectural particulier.
- 3° Toutes les façades d'un bâtiment font l'objet d'un même traitement architectural;
- 4° Une grande construction est fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts de façon à créer une transition douce avec le milieu environnant et la rue, notamment un retrait aux étages supérieurs;
- 5° L'aménagement d'aires d'agrément extérieures est prévu pour chaque logement, ce qui permet de favoriser des espaces de rencontre. Dans le cas où il s'avère impossible d'intégrer de telles aires, des aires d'agrément intérieures communes sont aménagées pour répondre aux besoins des résidents;
- 6° Les escaliers localisés en cour avant doivent être proportionnés à la taille du bâtiment principal et de la cour. Ils ne doivent pas être surdimensionnés par rapport à l'espace disponible;
- 7° Les escaliers localisés en cour avant doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments environnants. Ils doivent compléter l'esthétique globale de la cour avant;
- 8° Les matériaux de revêtement sont de nature et de couleur apparentées ou uniformes, sur l'ensemble des façades des bâtiments;
- 9° Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs sont sobres et de tons compatibles avec l'environnement;
- 10° Les matériaux de revêtement sélectionnés sont de haute qualité, naturels et nobles (brique, bois, etc., excluant les métaux) avec une prédominance de maçonnerie;
- 11° Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- 12° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) sont placés à des endroits non visibles de la voie publique ou camouflés par un écran végétal;
- 13° Le lieu d'entreposage des matières résiduelles est intégré au bâtiment tout en demeurant facile d'accès;
- 14° Les quais de chargement et de déchargement sont localisés et aménagés de manière à être dissimulés.

FIGURE 3 - Exemples de retraits aux étages permettant de diminuer la hauteur perçue depuis la rue

Source : Pinterest. (2024)

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL À VOCATION INSTITUTIONNELLE

Sous-section 1 Implantation des constructions

37. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal à vocation publique et institutionnelle sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une implantation stratégique des nouveaux projets en favorisant leur accessibilité et leur intégration harmonieuse au tissu urbain existant, tout en maximisant les possibilités de connexion avec les infrastructures de transport actif et collectif et les équipements urbains;
- 2° Choisir une implantation permettant de conserver au maximum les éléments naturels d'intérêt et de préserver l'intimité des propriétés voisines.

38. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal à vocation institutionnelle sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation du bâtiment met en valeur les caractéristiques du milieu, tels les éléments naturels de végétation, les dégagements à proximité du secteur résidentiel et du réseau récréatif;
- 2° Le bâtiment est implanté de façon à perturber le moins possible le milieu naturel et notamment le boisé;
- 3° L'implantation proposée est ajustée à la topographie et cette dernière n'est pas modifiée de façon importante;
- 4° L'implantation minimise l'impact sur l'ensoleillement des propriétés adjacentes;

- 5° L'implantation proposée permet de préserver les corridors de déplacement existants, tels que les sentiers pédestres et les pistes cyclables, afin de garantir la continuité des réseaux de mobilité douce;
- 6° L'implantation proposée permet la création d'un espace de dégagement à l'avant du bâtiment projeté, offrant ainsi un lieu propice aux rencontres et aux échanges.

FIGURE 4 - Exemples de dégagement en cour avant permettant des aménagements propices aux échanges



Source : Pinterest. (2024)

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

39. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Développer une architecture de prestige et de qualité, répondant à la vocation projetée du bâtiment;
- 2° Favoriser des bâtiments qui créent une ambiance dynamique et une cohabitation cohérente avec les bâtiments environnants;
- 3° Assurer une bonne insertion de nouvelles constructions de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre du milieu;
- 4° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

40. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° La volumétrie du bâtiment présente des caractéristiques architecturales propres à ce type d'institution : expression des volumes, modulation de l'enveloppe, exploitation de l'horizontalité;

- 2° Les façades du bâtiment exposées à la voie publique sont conçues de manière à favoriser l'interaction avec la rue :
 - a) Les façades ayant front sur les voies publiques n'ont pas de mur aveugle. Lorsqu'ils ne peuvent être évités, les murs aveugles sont dissimulés par des aménagements paysagers ou agrémentés d'un traitement architectural particulier;
 - b) L'entrée principale du bâtiment est mise en évidence afin de permettre une identification claire de l'institution.
- 3° Le langage architectural de facture moderne est privilégié;
- 4° Toutes les façades font l'objet d'un même traitement architectural;
- 5° Une grande construction est fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts de façon à créer une transition douce avec le milieu environnant et la rue, notamment un retrait aux étages supérieurs;
- 6° Les matériaux de revêtement sont de nature et de couleur apparentées ou uniformes, sur l'ensemble des façades des bâtiments;
- 7° Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs sont sobres et de tons compatibles avec l'environnement;
- 8° Les matériaux de revêtement sélectionnés sont de haute qualité, naturels et nobles (brique, bois, etc., excluant les métaux);
- 9° Au niveau du rez-de-chaussée, le matériau de maçonnerie telle que la brique est privilégié. Les parements métalliques et autres sont privilégiés aux étages supérieurs à cause de leurs fragilités au bosselage près de zones d'achalandages accrues;
- 10° Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- 11° Le bâtiment est conçu de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.;
- 12° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) sont placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal;
- 13° Le lieu d'entreposage des matières résiduelles est intégré au bâtiment tout en demeurant facile d'accès;
- 14° Les espaces de chargement et de déchargement sont localisés et aménagés de manière à être dissimulés.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

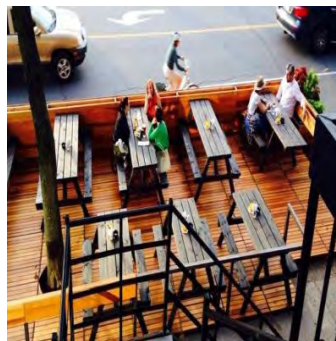
Sous-section 1 Aménagement des terrains

41. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une transition fluide et harmonieuse entre les éléments de la rue (trottoirs, chaussées, mobilier urbain) et les propriétés privées par la création d'aménagements paysagers de qualité intégrée avec le contexte urbain existant;
- 2° Faciliter les cheminements piétons et cyclables à travers le secteur, en particulier pour rejoindre le réseau de transport collectif;;
- 3° Minimiser les nuisances envers les résidences voisines;
- 4° Maximiser la préservation de la végétation et le verdissement;
- 5° Intégrer le développement commercial à la piste cyclable régionale.

FIGURE 5 - Exemples d'aménagement à caractère urbain



42. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'espace compris entre les façades des bâtiments et la voie publique est aménagé en placettes et promenades piétonnières par des revêtements de surface appropriés, par l'implantation de mobilier urbain et par une plantation décorative;
- 2° Les terrasses commerciales sont aménagées en façade des établissements et comportent des matériaux de qualité et des éléments de mobilier urbain qui contribuent à l'esthétique de la rue;
- 3° Le site prévoit l'aménagement d'un réseau de promenades piétonnes permettant une connectivité efficace entre les différents bâtiments, ainsi qu'avec le réseau de transport actif et collectif ;
- 4° L'aménagement des cours privilégie l'utilisation des végétaux à celle du béton, de l'asphalte ou tout autre matériau imperméable;

- 5° Les aménagements sont implantés et conçus de manière à assurer la préservation d'un maximum d'arbres matures existants;
- 6° Des écrans physiques ou végétaux sont érigés autour des transformateurs, conteneurs, etc;
- 7° Les clôtures, murets, murs de soutènement et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents;
- 8° Les habitations adjacentes aux ensembles commerciaux sont protégées par des aménagements paysagers denses;
- 9° Les espaces prévus pour l'accumulation de la neige ne sont pas contigus aux habitations;
- 10° Le site est aménagé de façon que les eaux pluviales ne soient pas rejetées hors site et gérées de manière durable (ex : jardin de pluie, toits verts, pavés perméables, noues végétalisés, réutilisation des eaux pluviales, etc.);
- 11° Les terrains situés aux endroits stratégiques (carrefours importants, etc.) sont aménagés de façon à mettre en évidence l'importance des lieux;
- 12° Les éléments de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) ont une couleur sobre et s'intègrent discrètement au cadre bâti;
- 13° Le site visé est accessible à pied et à vélo depuis les quartiers environnants, en assurant la sécurité des piétons et des cyclistes grâce à des aménagements adaptés (trottoirs, pistes cyclables, passages protégés, etc.).

Sous-section 2 Éclairage

43. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

44. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres;
- 2° Les équipements d'éclairage sont peu nombreux, mais fournissent néanmoins un éclairage suffisant pour garantir la sécurité des lieux.

Sous-section 3 Stationnements

45. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Contrôler les accès véhiculaires aux ensembles commerciaux;

- 2° Promouvoir l'aménagement d'aires de stationnement plus durables par l'intégration de mesures de verdissement adéquates;
- 3° Atténuer l'impact visuel des aires de stationnement visibles du corridor du chemin d'Oka.

46. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les accès sont localisés en prenant en considération les accès aux espaces commerciaux du côté opposé de la voie publique, de façon à éviter les conflits de circulation et dangers pour les piétons et automobilistes;
- 2° Les aires de stationnement sont localisées de manière à minimiser leur impact visuel de la rue, ainsi que les conflits de circulation ou sont aménagées en souterrain;
- 3° Dans la mesure du possible, les aires de stationnement extérieures ont des allées d'accès communes.

SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

47. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes aux bâtiments;
- 2° Préserver l'identité locale et le caractère du milieu d'insertion.

48. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

Toutes les interventions relatives à une enseigne sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment;
- 2° Les enseignes d'un même ensemble commercial ont une implantation et un caractère uniforme;
- 3° Les enseignes doivent présenter un design cohérent et uniforme dans le secteur ou sur un même bâtiment, en évitant les écarts significatifs de style ou de taille;
- 4° Les enseignes sont intégrées adéquatement dans le contexte urbain et elles ne créent pas de discordance visuelle;
- 5° Les matériaux utilisés pour les enseignes doivent être en accord avec les matériaux dominants dans le secteur et de qualité similaire afin de maintenir une esthétique visuelle cohérente.

SECTION 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

49. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Renforcer l'image d'un centre-ville;
- 2° Favoriser des opérations cadastrales qui soutiennent le développement harmonieux et durable du site, tout en préservant l'intégrité environnementale et esthétique de celui-ci.

50. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivision doivent favoriser la création d'espaces publics de qualité et la mixité des usages;
- 2° Les projets de subdivision doivent éviter les zones de contraintes ainsi que les milieux naturels, tels que les cours d'eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l'intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 3° Les nouveaux lots morcelés doivent être conçus pour assurer une accessibilité adéquate depuis les voies de circulation principales et favoriser la connectivité avec les infrastructures de transport en commun et les réseaux de mobilité douce, facilitant ainsi l'accès aux services et équipements urbains;
- 4° Les projets de subdivision doivent favoriser une intégration fluide des nouveaux terrains dans le tissu urbain avoisinant, assurant ainsi une transition harmonieuse entre les zones adjacentes et les nouveaux espaces à aménager.

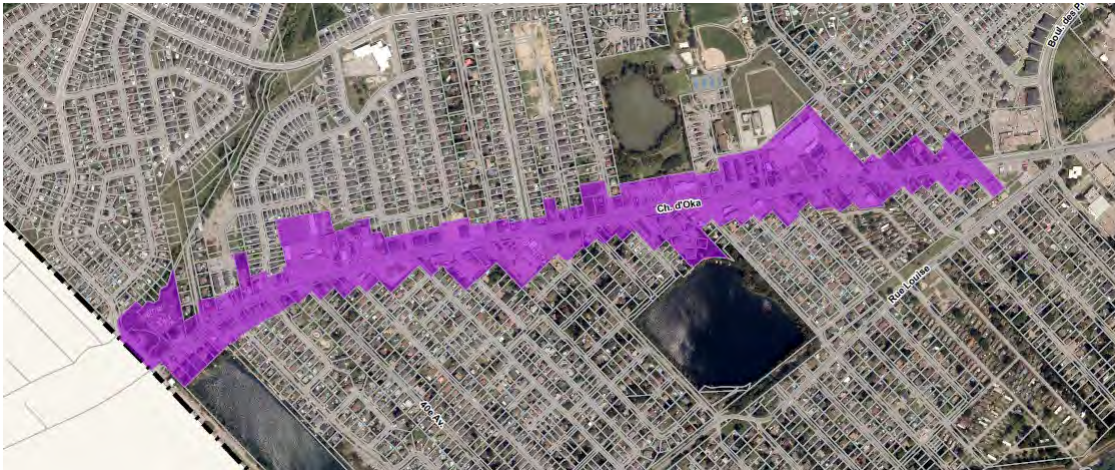
Chapitre 4

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA - OUEST

CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA – OUEST

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 6 - Localisation du secteur Oka-Ouest



51. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Oka-Ouest sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Favoriser les interventions qui assurent l'harmonie architecturale et paysagère et qui présentent une qualité visuelle supérieure;
- 2° Mettre en valeur le corridor du chemin d'Oka;
- 3° Promouvoir des interventions qui contribuent à la création d'un milieu de vie et de travail de qualité, dynamique et sécuritaire;
- 4° Encourager un environnement urbain inclusif et équilibré où différents usages coexistent harmonieusement.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

52. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne insertion de nouvelles constructions de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre du milieu;

- 2° Conserver au maximum les éléments naturels d'intérêt et préserver l'intimité et la tranquillité des propriétés voisines.

53. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation choisie permet la conservation des arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) et la plantation d'arbres de grand gabarit en cour avant ou latérale;
- 2° L'implantation proposée est ajustée à la topographie et cette dernière n'est pas modifiée de façon importante;
- 3° L'implantation minimise l'impact sur le cadre bâti;
- 4° L'implantation au sol proposée est parallèle au chemin d'Oka et s'inscrit dans l'alignement dominant de la rue (respect de l'alignement et de l'espacement des bâtiments existants, marge de recul avant comparable);
- 5° L'implantation proposée favorise l'interaction entre le bâtiment et la rue;
- 6° L'implantation proposée minimise l'impact visuel des réseaux d'utilités publiques.

FIGURE 7 - Implantation à privilégier lors d'une insertion



Sous-section 2 Architecture et volumétrie

54. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Rehausser la qualité architecturale du chemin d'Oka en proposant un langage distinctif et contemporain harmonisé aux caractéristiques naturelles et bâties du secteur où le projet s'insère;

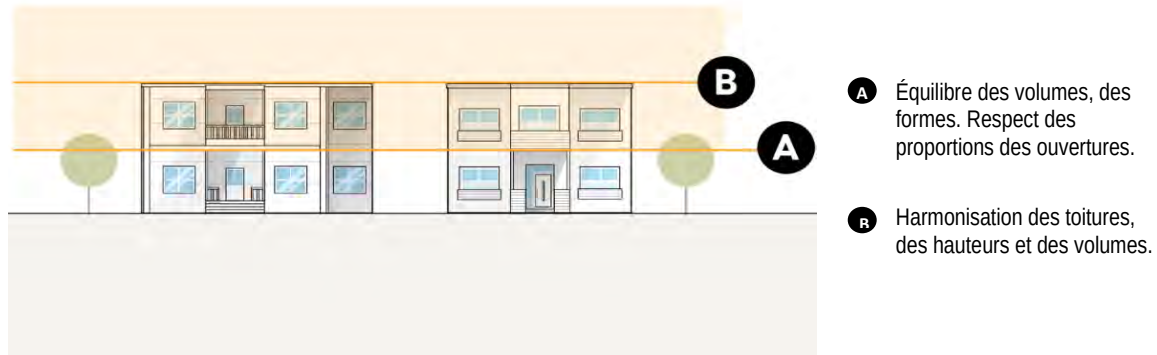
- 2° Favoriser des interventions qui cadrent avec l'existant;
- 3° Garantir la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et historiques des bâtiments anciens (avant 1940) ou patrimoniaux lors de leur rénovation, afin de préserver le caractère unique et authentique du chemin d'Oka;
- 4° Encourager des interventions qui contribuent à l'embellissement et à l'harmonie visuelle de l'environnement bâti.

55. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture et à la volumétrie sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Le style architectural proposé est bien défini et s'apparente à un style autre que le fonctionnaliste ou néo-fonctionnaliste;
- 2° L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et de couleurs qui brise la linéarité des bâtiments;
- 3° Les façades des bâtiments exposées à la voie publique sont conçues de manière à favoriser l'interaction avec la rue :
 - a) Les entrées des bâtiments sont couvertes par des marquises pour protéger les piétons des intempéries (usages commerciaux seulement);
 - b) Les façades ayant front sur les voies publiques n'ont pas de mur aveugle et ont des ouvertures plus hautes que larges;
 - c) Les proportions des ouvertures (portes, fenêtres) tiennent compte du style traditionnel qui caractérise le chemin d'Oka;
 - d) Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont limités à une partie des bâtiments;
 - e) Les lots de coin font l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades.
- 4° Le volume des constructions respecte l'environnement et le milieu bâti;
 - a) La différence de hauteur trop prononcée entre les bâtiments voisins est à éviter afin qu'aucun d'entre eux ne semble écrasé par le volume de l'autre;
 - b) Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie.
- 5° Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toits, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtement, ornementation, ouvertures, retraits, saillies, etc.) sont recherchées et agencées de façon esthétique et harmonieuse;
- 6° Les toitures sont conçues pour être en harmonie avec le style architectural dominant du secteur;
- 7° Les toitures sont conçues de manière à assurer une transition visuelle douce avec les toitures des bâtiments adjacents, en évitant les ruptures visuelles brusques ou les démarcations trop marquées;

- 8° Les bâtiments existants en bon état et présentant un intérêt architectural sont intégrés dans les projets de développement;
- 9° Les travaux d'agrandissement et d'exhaussement sont réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment principal existant :
 - a) L'agrandissement d'un bâtiment principal est localisé dans une cour latérale ou arrière, en évitant de perturber l'alignement général observé dans le secteur;
 - b) L'agrandissement est réalisé de façon à conserver la prédominance du gabarit original (hauteur et dimension) du bâtiment principal;
 - c) Le gabarit (hauteur et dimension) d'un agrandissement ou d'un ajout favorise des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur;
 - d) La toiture est conçue pour être en harmonie avec le style architectural dominant du bâtiment, afin de maintenir une cohérence visuelle de l'ensemble.
- 10° Les matériaux sont sélectionnés pour être cohérents avec le style architectural dominant du secteur;
- 11° Les couleurs des matériaux de construction doivent être coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 12° Le traitement architectural doit être uniforme pour les maisons jumelées et contiguës afin de préserver l'harmonie visuelle et l'unité esthétique de l'ensemble;
- 13° Les interventions réalisées sur un bâtiment ancien (avant 1940) ou patrimonial permettent de préserver au maximum les caractéristiques traditionnelles;
 - a) Les éléments d'origine tels que les façades, les corniches, les portes, les fenêtres, les ornements architecturaux et les détails décoratifs sont conservés et restaurés lorsque possible;
 - b) Les matériaux modernes susceptibles d'altérer le caractère du bâtiment sont à éviter.
- 14° Les escaliers localisés en cour avant sont proportionnés par rapport à la taille du bâtiment principal et de la cour. Ils ne doivent pas être surdimensionnés par rapport à l'espace disponible;
- 15° Les escaliers localisés en cour avant s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments environnants. Ils complètent l'esthétique globale de la cour avant;
- 16° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) sont placés en des endroits non visibles de la rue ou camouflés par un écran végétal;
- 17° Les bâtiments publics sont conçus de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.

FIGURE 8 - Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion**FIGURE 9 - Équilibre des composantes architecturales**

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous-section 1 Aménagement des terrains

56. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Protéger les habitations adjacentes des nuisances potentielles provenant des usages commerciaux;
- 2° Créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels;
- 3° Maximiser le verdissement et la canopée en cour avant;
- 4° Mettre en valeur et souligner l'entrée de la ville;
- 5° Éviter l'écoulement excessif des eaux pluviales hors site.

57. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les propriétés commerciales ou mixtes offrent des aménagements piétons universellement accessibles :
 - a) Des aménagements sont prévus pour faciliter le déplacement des personnes handicapées;
 - b) Des passages piétonniers sont prévus entre les divers commerces;
 - c) Des passages piétons sont prévus entre le stationnement, la voie publique et les entrées du bâtiment.
- 2° L'aménagement d'une zone tampon ou d'un écran végétal est réalisé afin de confirmer et d'adoucir les transitions entre les vocations;
- 3° Les espaces prévus pour l'accumulation de la neige des terrains commerciaux ne sont pas contigus aux terrains résidentiels;
- 4° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés dans la mesure du possible;
- 5° La cour avant est marquée par une végétation abondante comprenant des arbres et/ou des arbustes et/ou des plantes et/ou des fleurs propices à une plantation à proximité d'une ligne de distribution électrique, tout en favorisant la plantation d'arbres de grand gabarit;
- 6° Les éléments de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) ont une couleur sobre et s'intègrent discrètement au cadre bâti.

Sous-section 2 Éclairage

58. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

59. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres;
- 2° Les équipements d'éclairage sont peu nombreux, mais fournissent néanmoins un éclairage suffisant pour garantir la sécurité des lieux;
- 3° Des éclairages spécifiques sont prévus pour les cheminements piétonniers.

Sous-section 3 Stationnements

60. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer un accès sécuritaire pour les véhicules et les piétons;
- 2° Éviter les conflits stationnement-circulation;
- 3° Minimiser les contraintes à la circulation des véhicules sur la voie publique résultant des implantations commerciales;
- 4° Atténuer l'impact visuel des aires de stationnement visibles du corridor du chemin d'Oka.

61. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les caractéristiques et le nombre de liens avec la voie publique sont adéquats;
- 2° Les bâtiments sont accessibles aux véhicules de service et aux véhicules d'urgence;
- 3° Les aires de stationnement et de service sont conçues de façon à faciliter la manœuvre des véhicules;
- 4° Des passages piétons sont aménagés dans les aires de stationnement pour assurer le confort et la sécurité des piétons;
- 5° Les accès véhiculaires sont conçus de manière à limiter les conflits de circulation (ex : entrée/sortie mitoyenne, voie de service parallèle, etc.);
- 6° Les aires de stationnement ainsi que leurs accès sont communs lorsque cela est possible;

- 7° Les aires de stationnement en cour latérale ou arrière sont privilégiées. Lorsqu'ils sont visibles du corridor du chemin d'Oka, un aménagement paysager permet d'atténuer l'impact visuel;
- 8° Le nombre d'entrées charretières sur le chemin d'Oka est limité. Les accès au stationnement par les rues transversales au chemin d'Oka sont à privilégier.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

62. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer l'intégration harmonieuse et optimale du bâtiment dans leur environnement immédiat;
- 2° Limiter les impacts sur le voisinage et sur l'environnement.

63. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Le bâtiment doit favoriser une architecture qui se rapporte à celle du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, le type de fenêtres et les coloris, que les détails d'ornementation;
- 2° Le bâtiment présentant un volume trop important par rapport au bâtiment principal est à éviter;
- 3° Une inclinaison de la toiture similaire à celle du bâtiment principal est favorisée;
- 4° L'implantation du bâtiment est choisie de façon judicieuse sur le terrain et favorise la préservation de la végétation existante, tout en limitant l'impact des propriétés contiguës;
- 5° L'intimité des occupants est favorisée. L'emplacement des ouvertures et l'aménagement paysager permettent d'assurer l'intimité des occupants et des propriétés voisines.

SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

64. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans les divers secteurs de la municipalité.

65. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont en relation avec l'architecture du bâtiment;

- 2° Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme, de leur couleur et du format de leur message;
- 3° Les enseignes d'un même secteur commercial ont une implantation et un caractère uniforme;
- 4° Dans le cas de nouvelles constructions, les enseignes font partie intégrante de la conception architecturale.

SECTION 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

66. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Favoriser des opérations cadastrales qui s'intègrent au milieu.

67. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivision doivent permettre la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants;
- 2° Les opérations de subdivision doivent respecter l'échelle et les dimensions des parcelles existantes dans le secteur afin de préserver l'harmonie architecturale et urbaine de celui-ci;
- 3° Les projets de subdivision doivent éviter les zones de contraintes et les milieux naturels tels que les cours d'eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l'intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 4° Les opérations de subdivision doivent assurer la sécurité routière en améliorant la visibilité aux intersections, en créant des voies d'accès sécurisées et en prévoyant des aménagements pour les piétons et les cyclistes.



Chapitre 5

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA – EST

CHAPITRE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR OKA – EST

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 10 - Localisation du secteur Oka-Est



68. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Oka-Est sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Maintenir le caractère verdoyant;
- 2° Favoriser les interventions qui assurent l'harmonie architecturale et paysagère et qui présentent une qualité visuelle supérieure;
- 3° Mettre en valeur le corridor du chemin d'Oka;
- 4° Promouvoir des interventions qui contribuent à la création d'un milieu de vie de qualité, dynamique et sécuritaire.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

69. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne insertion de nouvelles constructions de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre du milieu;

- 2° Conserver au maximum les éléments naturels d'intérêt et préserver l'intimité des propriétés voisines.

70. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation choisie permet la conservation des arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension);
- 2° L'implantation proposée est ajustée à la topographie et cette dernière n'est pas modifiée de façon importante;
- 3° L'implantation minimise l'impact sur l'ensoleillement des propriétés adjacentes;
- 4° L'implantation au sol proposée est parallèle au chemin d'Oka et s'inscrit dans l'alignement dominant de la rue (respect de l'alignement et de l'espacement des bâtiments existants, marge de recul avant comparable);
- 5° L'implantation d'un bâtiment principal favorise le respect du caractère privé des résidences adjacentes;
- 6° L'implantation proposée minimise l'impact visuel des réseaux d'utilités publiques.

FIGURE 11 - Implantation à privilégier lors d'une insertion



Sous-section 2 Architecture et volumétrie

71. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Rehausser la qualité architecturale du chemin d'Oka en proposant un langage architectural harmonisé aux caractéristiques naturelles et bâties du secteur;

- 2° Favoriser des interventions qui cadrent avec l'existant;
- 3° Favoriser l'harmonisation et la qualité visuelle;
- 4° Conserver au maximum les éléments ayant un intérêt historique ou patrimonial.

72. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

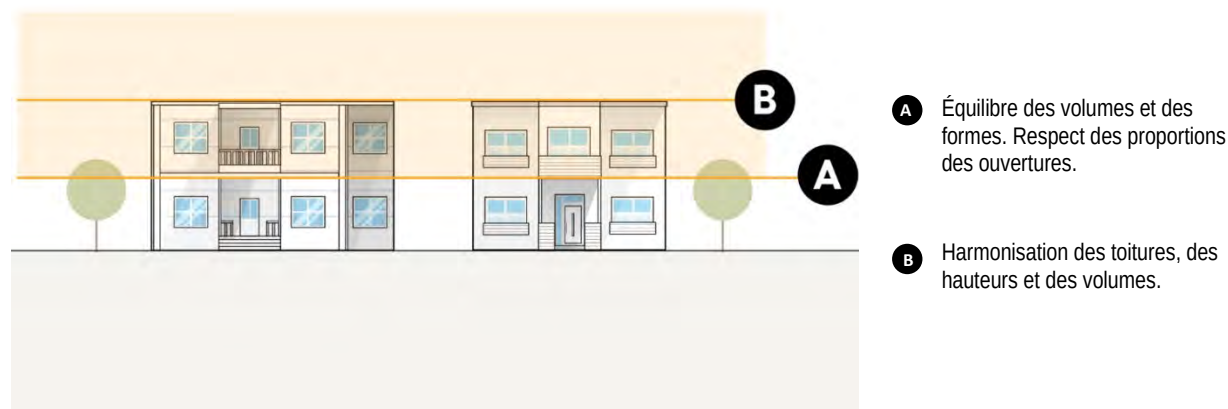
Toutes interventions relatives à l'architecture et à la volumétrie sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Le style architectural proposé favorise l'harmonisation des styles architecturaux dans le paysage urbain en privilégiant des styles cohérents avec l'esthétique du secteur et en évitant les contrastes visuels brusques;
- 2° La volumétrie proposée présente des proportions cohérentes et équilibrées par rapport aux constructions adjacentes, contribuant ainsi à préserver l'esthétique et l'équilibre visuel du secteur :
 - a) La différence de hauteur trop prononcée entre les bâtiments voisins est à éviter afin qu'aucun d'entre eux ne semble écrasé par le volume de l'autre;
 - b) Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie;
 - c) Les toitures sont conçues pour être en harmonie avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une cohérence visuelle;
 - d) Les toitures des nouveaux bâtiments doivent être conçues de manière à assurer une transition visuelle douce avec les toitures des bâtiments adjacents, en évitant les ruptures visuelles brusques ou les démarcations trop marquées.
- 3° Les travaux d'agrandissement et d'exhaussement sont réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment principal existant :
 - a) L'agrandissement d'un bâtiment principal est localisé dans une cour latérale ou arrière en évitant de perturber l'alignement général observé dans le secteur;
 - b) L'agrandissement est réalisé de façon à conserver la prédominance du gabarit original (hauteur et dimension) du bâtiment principal;
 - c) Le gabarit (hauteur et dimension) d'un agrandissement ou d'un ajout favorise des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur;
 - d) La toiture doit être conçue pour être en harmonie avec le style architectural dominant du bâtiment, afin de maintenir une cohérence visuelle de l'ensemble.
- 4° Le traitement architectural est uniforme pour les maisons jumelées et contigües afin de préserver l'harmonie visuelle et l'unité esthétique de l'ensemble;
- 5° Les lots de coin font l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades;
- 6° Les matériaux doivent être sélectionnés pour être cohérents avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une esthétique visuelle uniforme;

- 7° Les couleurs des matériaux de construction doivent être coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 8° Les interventions réalisées sur un bâtiment ancien (avant 1940) ou patrimonial permettent de préserver au maximum les caractéristiques traditionnelles;
 - a) Les éléments d'origine tels que les façades, les corniches, les portes, les fenêtres, les ornements architecturaux et les détails décoratifs sont conservés et restaurés lorsque possible;
 - b) Les matériaux modernes susceptibles d'altérer le caractère du bâtiment sont à éviter.
- 9° Les escaliers localisés en cour avant doivent être proportionnés à la taille du bâtiment principal et de la cour. Ils ne doivent pas être surdimensionnés par rapport à l'espace disponible;
- 10° Les escaliers localisés en cour avant doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments environnants. Ils doivent compléter l'esthétique globale de la cour avant;
- 11° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) doivent être placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal;
- 12° Les bâtiments publics sont conçus de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.

FIGURE 12 - Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion



FIGURE 13 - Équilibre des composantes architecturales

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous-section 1 Aménagement des terrains

73. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Protéger les usages résidentiels des nuisances potentielles des usages commerciaux adjacents;
- 2° Créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels;
- 3° Maximiser le verdissement et la canopée en cour avant;
- 4° Mettre en valeur et souligner l'entrée de la ville;
- 5° Éviter l'écoulement excessif des eaux pluviales hors site.

74. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Pour les usages d'habitation autres que l'unifamilial :
 - a) Les propriétés résidentielles unifamiliales adjacentes sont protégées par des aménagements paysagers formant un écran visuel en toute saison;
 - b) Les espaces prévus pour l'accumulation de la neige sont déterminés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage;
 - c) Le périmètre du terrain comprend un alignement d'arbres et/ou d'arbustes.

- 2° Les espaces libres sont aménagés de gazon et de plantation comprenant des arbres et/ou des arbustes et/ou des plantes et/ou des fleurs propices à une plantation à proximité d'une ligne de distribution électrique, tout en favorisant la plantation d'arbres de grand gabarit;
- 3° Un écran visuel cache les équipements mécaniques extérieurs;
- 4° Les éléments de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) ont une couleur sobre et s'intègrent discrètement au cadre bâti.

Sous-section 2 Affichage

75. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

76. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont en relation avec l'architecture du bâtiment;
- 2° Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme, de leur couleur et du format de leur message;
- 3° Les enseignes d'un même secteur commercial ont une implantation et un caractère uniforme;
- 4° Dans le cas de nouvelles constructions, les enseignes font partie intégrante de la conception architecturale.

Sous-section 3 Stationnements

77. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L’AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer la sécurité des usagers et la prévention des incidents via des méthodes de conception réfléchies et adaptées au contexte du chemin d'Oka;
- 2° Atténuer l'impact visuel des aires de stationnement visibles du corridor du chemin d'Oka.

78. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Pour les lots de coin, les accès sont favorisés sur la rue transversale au chemin d'Oka;
- 2° Les dimensions et le nombre de liens avec la voie publique sont minimisés et adéquats;

- 3° Les accès véhiculaires sont conçus de manière à limiter les conflits de circulation (ex : entrée/sortie mitoyenne, voie de service parallèle, etc.);
- 4° Les aires de stationnement et de service sont conçues de façon à faciliter la manœuvre des véhicules;
- 5° Les aires de stationnement et les allées d'accès sont communes lorsque cela est possible;
- 6° Les grandes superficies de stationnement sont réduites à une échelle humaine par des aménagements paysagers convenables;
- 7° Les aires de stationnement en cour latérale ou arrière sont privilégiées. Lorsqu'ils sont visibles depuis le corridor du chemin d'Oka, un aménagement paysager permet d'atténuer l'impact visuel;
- 8° Le nombre d'entrées charretières sur le chemin d'Oka est limité. Les accès au stationnement par les rues transversales au chemin d'Oka sont à privilégier.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

79. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer l'intégration harmonieuse et optimale du bâtiment dans leur environnement immédiat;
- 2° Limiter les impacts sur le voisinage et sur l'environnement.

80. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Le bâtiment doit favoriser une architecture qui se rapporte à celle du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, le type de fenêtres et les coloris, que les détails d'ornementation;
- 2° Le bâtiment présentant un volume trop important par rapport au bâtiment principal est à éviter;
- 3° Une inclinaison de la toiture similaire à celle du bâtiment principal est favorisée;
- 4° L'implantation du bâtiment est choisie de façon judicieuse sur le terrain et favorise la préservation de la végétation existante, tout en limitant l'impact des propriétés contiguës;
- 5° L'intimité des occupants est favorisée. L'emplacement des ouvertures et l'aménagement paysager permettent d'assurer l'intimité des occupants et des propriétés voisines.

SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

81. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans les divers secteurs de la municipalité.

82. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l'affichage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont en relation avec l'architecture du bâtiment;
- 2° Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme, de leur couleur et du format de leur message;
- 3° Les enseignes d'un même secteur commercial ont une implantation et un caractère uniforme;
- 4° Dans le cas de nouvelles constructions, les enseignes font partie intégrante de la conception architecturale.

SECTION 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

83. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Favoriser des opérations cadastrales qui s'intègrent au milieu.

84. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivision doivent permettre la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants;
- 2° Les opérations de subdivision doivent respecter l'échelle et les dimensions des parcelles existantes dans le secteur afin de préserver l'harmonie architecturale et urbaine de celui-ci;
- 3° Les projets de subdivision doivent éviter les zones de contraintes et les milieux naturels, tels que les cours d'eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l'intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 4° Les opérations de subdivision doivent assurer la sécurité routière en améliorant la visibilité aux intersections, en créant des voies d'accès sécurisées et en prévoyant des aménagements pour les piétons et les cyclistes.

Chapitre 6

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR BOUL. DES PROMENADES

CHAPITRE 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR BOUL. DES PROMENADES

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 14 - Localisation du secteur boul. des Promenades



85. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur boul. des Promenades sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Mettre en valeur et souligner l'entrée de la ville.
- 2° Promouvoir des interventions qui contribuent à la création d'un milieu de vie et de travail de qualité, dynamique et sécuritaire;

- 3° Encourager la création d'un environnement urbain diversifié où les différents usages (résidentiel, commercial, industriel, récréatif, etc.) coexistent harmonieusement, favorisant ainsi la vitalité et la convivialité du secteur.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

86. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Planter les bâtiments en alignements conventionnels;
- 2° Planter les bâtiments de manière à dégager une image urbaine et à créer un espace piétonnier le long des voies publiques;
- 3° Encadrer les intersections par la construction de bâtiments articulés et adaptés à la configuration d'un coin de rue.

87. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les bâtiments sont implantés parallèlement aux voies publiques et de manière à intégrer l'espace public à l'espace privé;
- 2° Les bâtiments sont implantés à une distance de la voie publique convenant à l'aménagement de placettes ou d'une promenade piétonnière, sans espace de stationnement et de circulation véhiculaire, et de manière à maximiser l'utilisation de l'espace situé à l'arrière des bâtiments;
- 3° Sur un lot de coin, le bâtiment est implanté en forme d'équerre tronquée et les ailes s'étendent parallèlement aux rues qui forment l'intersection en créant une cour intérieure du côté opposé aux façades du bâtiment donnant sur une voie publique.

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

88. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Concevoir des bâtiments à échelle humaine et s'harmonisant à l'environnement;
- 2° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure;
- 3° Veiller à ce que les composantes architecturales des nouveaux bâtiments s'harmonisent avec le contexte environnant, en tenant compte des caractéristiques architecturales du secteur.

89. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toits, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtement, ornementation, etc.) sont recherchées et agencées de façon esthétique et harmonieuse;
- 2° L'architecture met en évidence l'importance des lieux et reflète une image prestigieuse pour la municipalité;
- 3° Les bâtiments implantés en bordure des voies publiques présentent une qualité architecturale sur toutes leurs façades sauf à l'arrière et ne comportent pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades;
- 4° Les façades des constructions adjacentes à la piste cyclable doivent dégager une image de qualité;
- 5° Les toitures sont en harmonie avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une cohérence visuelle;
- 6° Les toitures des nouveaux bâtiments doivent être conçues de manière à assurer une transition visuelle douce avec les toitures des bâtiments adjacents, en évitant les ruptures visuelles brusques ou les démarcations trop marquées;
- 7° La longueur des murs des diverses façades des bâtiments est limitée par des décrochés de dimensions significatives;
- 8° Les matériaux de revêtement sont cohérents avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une esthétique visuelle uniforme;
- 9° Les couleurs des matériaux de revêtement sont coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 10° Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- 11° Le lieu d'entreposage des déchets est intégré au bâtiment tout en demeurant facile d'accès;
- 12° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, contenants à matières résiduelles, etc.) doivent être placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal;
- 13° Les quais de chargement et de déchargement sont localisés et aménagés de manière à être dissimulés;
- 14° Les bâtiments publics ou de grande envergure sont conçus de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.

Sous-section 3 Aménagement des terrains

90. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Conserver les arbres de valeur;
- 2° Augmenter les surfaces végétalisées;
- 3° Intégrer le développement commercial à la piste cyclable régionale.

91. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés et intégrés à l'aménagement paysager dans la mesure du possible;
- 2° La cour avant est marquée par une végétation abondante comprenant des arbres et/ou des arbustes et/ou des plantes et/ou des fleurs;
- 3° Le cas échéant, les plantations sont propices à une plantation à proximité d'une ligne de distribution électrique, tout en favorisant la plantation d'arbres de grand gabarit;
- 4° La bande tampon séparant l'usage commercial des usages adjacents est laissée dans un état naturel permettant la conservation du couvert forestier, le cas échéant;
- 5° Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépression dans le niveau de terrain;
- 6° L'aménagement de liens entre le développement commercial et la piste cyclable sont prévus, favorisant ainsi une expérience agréable et harmonieuse pour les cyclistes et les utilisateurs des espaces commerciaux;
- 7° Les éléments de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) ont une couleur sobre et ne sont pas proéminents;
- 8° Des aménagements paysagers denses forment des écrans visuels entre la piste cyclable régionale et les façades arrière et les aires de service des bâtiments;
- 9° Des voies de circulation sécuritaires réservant des espaces pour les cyclistes, les automobilistes et les camionneurs sont prévues.

Sous-section 4 Éclairage

92. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

93. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres;
- 2° L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
- 3° Les équipements d'éclairage sont peu nombreux, mais fournissent néanmoins un éclairage suffisant pour garantir la sécurité des lieux.

Sous-section 5 Stationnements

94. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer un accès sécuritaire pour les véhicules et les piétons;
- 2° Éviter les conflits stationnement-circulation;
- 3° Minimiser les contraintes à la circulation des véhicules sur la voie publique résultant des implantations commerciales;
- 4° Atténuer l'impact visuel des aires de stationnement visibles de la voie publique.

95. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les aires de stationnement sont localisées de manière à minimiser leur impact visuel de la rue, ainsi que les conflits de circulation ou sont aménagées en souterrain;
- 2° Dans la mesure du possible, les aires de stationnement ont des allées d'accès communes;
- 3° Les grandes superficies de stationnement sont réduites à une échelle humaine par des aménagements paysagers convenables;
- 4° Une bande de végétation dense est aménagée entre la rue et l'aire de stationnement;
- 5° Des passages piétons sont aménagés dans les aires de stationnement pour assurer le confort et la sécurité des piétons;
- 6° Les espaces de chargement et de déchargement sont localisés de manière à être peu visibles de la voie publique ou sont dissimulés par des aménagements paysagers ou intégrés harmonieusement à l'architecture;
- 7° Dans le cas d'un nouveau bâtiment destiné à accueillir un commerce ou service d'envergure à caractère structurant, des mesures de mitigation appropriées permettent de limiter les impacts du projet sur la circulation à un niveau acceptable

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

96. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l’affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l’affichage dans la zone.

97. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l’affichage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l’éclairage des enseignes sont intégrés et s’harmonisent avec les éléments d’architecture du bâtiment;
- 2° Les enseignes d’un même ensemble commercial ont une implantation et un caractère uniforme;
- 3° Sur un même bâtiment, les enseignes s’harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame;
- 4° Dans le cas de nouvelles constructions, les enseignes font partie intégrante de la conception architecturale.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

98. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Organiser l’espace de manière cohérente et fonctionnelle;
- 2° Favoriser des opérations cadastrales qui soutiennent le développement harmonieux et durable du site, tout en préservant l’intégrité environnementale et esthétique de celui-ci.

99. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivisions doivent permettre la création de parcelles de dimensions et de formes adaptées aux futurs usages (logements, commerces, bureaux) et faciliter leur aménagement;
- 2° Les projets de subdivision doivent éviter les zones de contraintes et les milieux naturels, tels que les cours d’eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l’intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 3° Les nouveaux lots morcelés doivent être conçus pour assurer une accessibilité adéquate depuis les voies de circulation principales et favoriser la connectivité avec les infrastructures de transport en commun et les réseaux de mobilité douce, facilitant ainsi l’accès aux services et équipements urbains;

- 4° Les projets de subdivision doivent inclure la création d'espaces verts et de parcs publics sur les superficies de lots de grandes dimensions, offrant ainsi des opportunités de loisirs et de détente pour les résidents et préservant la qualité environnementale du site;
- 5° Les projets de subdivision doivent favoriser une intégration fluide des nouveaux terrains dans le tissu urbain avoisinant, assurant ainsi une transition harmonieuse entre les zones résidentielles établies et les nouveaux espaces à aménager.

Chapitre 7

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR INDUSTRIEL RÉGIONAL

CHAPITRE 7 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR INDUSTRIEL RÉGIONAL

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 15 - Localisation du secteur Industriel régional



100. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Industriel régional sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Promouvoir la création d'un environnement bâti de qualité le long du corridor autoroutier, en favorisant des conceptions architecturales et des aménagements paysagers qui contribuent à mettre en valeur l'image municipale.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT

Sous-section 1 Implantation des constructions

101. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Implanter les bâtiments de façon à maximiser leur visibilité de l'autoroute.

102. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les bâtiments sont implantés de manière à maximiser leur visibilité depuis l'autoroute, en tenant compte de l'angle de vue des usagers de la route et de la configuration du terrain;
- 2° Les bâtiments sont implantés de manière à utiliser efficacement l'espace disponible sur le terrain, en favorisant la compacité et en minimisant les espaces non utilisés ou les surfaces imperméables.

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

103. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure;
- 2° Mettre en valeur l'image municipale dégagée par le corridor autoroutier.

104. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les immeubles doivent être conçus avec une architecture de qualité, caractérisée par des lignes épurées, des proportions harmonieuses et des détails architecturaux soignés;
- 2° La conception des immeubles doit privilégier la variété des formes et des volumes, créant ainsi un intérêt visuel et une richesse architecturale dans le cadre bâti environnant. La longueur des murs des diverses façades des bâtiments est limitée par des décrochés de dimensions significatives;
- 3° Les bâtiments doivent être conçus pour maximiser l'efficacité énergétique, en intégrant des solutions telles que l'isolation thermique, la ventilation naturelle, l'utilisation de sources d'énergie renouvelable et des systèmes de chauffage et de refroidissement à haute efficacité;

- 4° L'architecture proposée doit faire preuve d'innovation et de créativité dans la conception des bâtiments, proposant des solutions architecturales uniques et novatrices qui contribuent à l'image prestigieuse de la Ville;
- 5° La façade orientée vers l'autoroute doit bénéficier d'un traitement architectural distinctif, incluant une entrée et des surfaces vitrées, afin de contribuer à une esthétique uniforme et attrayante le long du corridor autoroutier;
- 6° L'entrée principale du bâtiment est définie par l'emploi d'éléments architecturaux significatifs ou de couleurs contrastantes;
- 7° Les matériaux de construction utilisés pour les immeubles doivent être de haute qualité, durables et esthétiquement agréables, contribuant ainsi à une image de qualité supérieure;
- 8° Les couleurs des matériaux de construction doivent être coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 9° Les matériaux de revêtement sont de qualité supérieure et de couleurs apparentées ou uniformes, sur l'ensemble des façades des bâtiments visibles des voies publiques de circulation;
- 10° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) doivent être placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal.

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous-section 1 Aménagement des terrains

105. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Encourager l'intégration de zones vertes et d'espaces paysagers dans toutes les cours, en particulier celle donnant sur l'autoroute, afin d'améliorer l'esthétique urbaine et de créer des environnements plus agréables.

106. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les propriétés en bordure de l'autoroute doivent intégrer des éléments de verdissement, tels que des arbres, des arbustes et des plantes, dans leur aménagement paysager pour améliorer l'esthétique et contribuer à l'intégration visuelle avec l'environnement environnant;
- 2° Les clôtures, murets et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents;

- 3° Les eaux de pluie sont gérées de manière efficace sur le site grâce à des aménagements durables, incluant la création de surfaces perméables, des zones de rétention d'eau, des bassins de rétention, des noues végétalisées, des systèmes de récupération des eaux, ainsi que des toits verts, entre autres;
- 4° Les branchements de distribution électrique et de communication sont souterrains.

Sous-section 2 Éclairage

107. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

108. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres;
- 2° L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
- 3° Les équipements d'éclairage sont peu nombreux, mais fournissent néanmoins un éclairage suffisant pour garantir la sécurité des lieux.

Sous-section 3 Stationnements

109. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Aménager les aires de stationnement afin de minimiser leur impact visuel ainsi que les conflits de circulation.

110. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les aires de stationnement sont localisées dans les cours arrière et latérales et sont peu visibles de la voie publique et de l'autoroute (sauf l'aire de stationnement pour visiteurs);
- 2° Les grandes superficies de stationnement sont réduites à une échelle humaine par des aménagements paysagers convenables;
- 3° Les espaces de chargement et de déchargement sont peu visibles de l'autoroute (localisation sur mur ouest du côté sud de l'autoroute et sur mur est du côté nord de l'autoroute, ou camouflage par murs écrans).

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

111. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l’affichage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l’affichage dans la zone.

112. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L’AFFICHAGE

Toutes interventions relatives à l’affichage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l’éclairage des enseignes sont intégrés et s’harmonisent avec l’architecture du bâtiment;
- 2° Les enseignes murales sont apposées sur la partie administrative du bâtiment (s’il y a lieu);
- 3° Sur un même bâtiment, les enseignes s’harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.

Chapitre 8

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR ABBAYE

CHAPITRE 8 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DE L'ABBAYE

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 16 - Localisation du secteur de L'Abbaye



113. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Abbaye sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Préserver l'image traditionnelle de l'abbaye;
- 2° Concevoir des bâtiments qui mettent en valeur le bâtiment de l'abbaye.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

114. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Conserver au maximum les éléments naturels d'intérêt et de protéger les vues sur l'abbaye.

115. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les bâtiments doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques topographiques, des éléments naturels et des lignes de vue :
 - a) L'implantation choisie permet la conservation des arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension);
 - b) L'implantation des nouveaux bâtiments ne modifie pas les percées visuelles vers l'abbaye;
 - c) L'implantation proposée est ajustée à la topographie et cette dernière n'est pas modifiée de façon importante.

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

116. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Construire dans un style architectural apparenté à celui de l'Abbaye;
- 2° Restaurer les bâtiments présentant un intérêt historique ou patrimonial;
- 3° Favoriser des interventions qui s'inspirent de l'esthétique de l'abbaye.

117. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) sont communes aux bâtiments de l'époque de l'abbaye;
- 2° Les détails de conception sont raffinés;

- 3° La conception de la façade comprend un certain nombre de détails architectoniques d'apparence traditionnelle (galeries, lucarnes, colonnes d'architecture significative, balcons, fenêtres en saillie, couronnement, ornementation, détails d'appareillage de briques, marquises, etc.);
- 4° Les matériaux de construction sont de bonne qualité;
- 5° Les matériaux de revêtement sont sobres et de bonne qualité physique et visuelle;
- 6° Les couleurs des matériaux de construction doivent être coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 7° Sur un bâtiment d'intérêt patrimonial ou historique :
 - a) Les travaux projetés sur un bâtiment présentant un intérêt historique ou patrimonial reconnu visent essentiellement à redonner à celui-ci son apparence originale;
 - b) La réparation du revêtement extérieur doit être priorisée lorsqu'il est démontré que l'authenticité relative des matériaux a pu être préservée au fil du temps. Si le recours à cette solution s'avère impossible compte tenu soit :
 - i. De l'état global du bâtiment en relation avec l'intégrité ou la cohérence de sa composition architecturale ; ou
 - ii. Du niveau de détérioration desdits matériaux d'origine; ou
 - iii. Des coûts prohibitifs de réparation en relation avec la valeur globale du bâtiment,alors toute modification ou remplacement des matériaux de revêtement des murs extérieurs doit viser à renforcer ou à mettre en valeur les caractéristiques architecturales typiques de la famille ou du style auquel appartient le bâtiment;
 - c) Tout élément décoratif et architectonique de la façade d'un bâtiment énuméré ci-après est conservé ou remplacé par un élément de forme similaire :
 - i. Un perron, un balcon, une galerie;
 - ii. Un porche;
 - iii. Une porte;
 - iv. Une fenêtre;
 - v. Une balustrade, un escalier, une colonnette et un chapiteau;
 - vi. L'encadrement d'une ouverture;
 - vii. Un fronton;
 - viii. Une corniche, un parapet, une console.
 - d) La dimension d'une ouverture ne peut être modifiée sauf si cette modification permet de se rapprocher du caractère architectural d'origine;
 - e) Toute nouvelle ouverture est harmonisée avec l'ensemble du bâtiment;
 - f) La toiture ne peut être modifiée par un changement de pente, pour en augmenter le nombre d'étages ou en implantant une grande lucarne. Toutefois, quelques petites lucarnes peuvent être ajoutées au toit de manière à rappeler un style traditionnel;
 - g) Les saillies, les vérandas, les perrons, les balcons et les galeries en cour avant doivent renforcer le style architectural et créer ou consolider l'ambiance du site;
 - h) Tout agrandissement respecte les caractéristiques architecturales du bâtiment. Notamment :

- i. Les matériaux de revêtement extérieur utilisés renforcent ou mettent en valeur les caractéristiques architecturales typiques de la famille ou du style auquel appartient le bâtiment existant;
 - ii. Aucun ajout ou agrandissement de la superficie habitable n'est réalisé en façade;
- 8° Sur un bâtiment ne présentant pas d'intérêt historique ou architectural :
- a) La rénovation est réalisée dans le style du bâtiment existant ou tendre vers un style traditionnel si elle est majeure;
 - b) La rénovation n'a pas pour effet d'amplifier le caractère non traditionnel du bâtiment par l'emploi de matériaux et de couleurs non appropriés.

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous-section 1 Aménagement des terrains

118. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Intégrer l'aménagement paysager à l'architecture des bâtiments et aux formes, textures et couleurs de l'environnement naturel.

119. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les aménagements s'insèrent entre les composantes existantes du paysage : massifs et alignements d'arbres, étang, sentiers, etc.;
- 2° Les espaces gazonnés en cour avant ainsi que les clôtures ornementales sont préservées;
- 3° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés dans la mesure du possible;
- 4° Les aménagements s'harmonisent avec la topographie naturelle du terrain;
- 5° Les aménagements s'harmonisent avec la topographie naturelle du terrain.

Sous-section 2 Éclairage

120. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

121. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres;
- 2° L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol.

Sous-section 3 Stationnements

122. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Minimiser l'impact visuel des stationnements.

123. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les grandes superficies de stationnement sont réduites à une échelle humaine par des aménagements convenables;
- 2° Une bande de végétation, composée d'arbres et d'arbustes, est aménagée entre la rue et l'aire de stationnement, et la plantation contribue à isoler visuellement les espaces asphaltés;
- 3° Les aires de stationnement sont aménagées sur les parties les moins visibles depuis le chemin d'Oka.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

124. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Préserver l'image traditionnelle de l'abbaye;
- 2° Favoriser des opérations cadastrales qui soutiennent le développement harmonieux et durable du site, tout en préservant l'intégrité environnementale et esthétique de celui-ci.

125. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivision doivent permettre la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants;
- 2° Les projets de subdivision doivent éviter les zones sensibles telles que les cours d'eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l'intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 3° Les nouveaux lots morcelés doivent être conçus pour assurer une accessibilité adéquate depuis les voies de circulation principales et favoriser la connectivité avec les infrastructures de transport en commun et les réseaux de mobilité douce, facilitant ainsi l'accès aux services et équipements urbains;

- 4° Les projets de subdivision doivent inclure la création d'espaces verts et de parcs publics sur les superficies de lots de grandes dimensions, offrant ainsi des opportunités de loisirs et de détente pour les résidents et préservant la qualité environnementale du site;
- 5° Les projets de subdivision doivent favoriser une intégration fluide des nouveaux terrains dans le tissu urbain avoisinant, assurant ainsi une transition harmonieuse entre les zones résidentielles établies et les nouveaux espaces à aménager.

Chapitre 9

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR SUD

CHAPITRE 9 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR SUD

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 17 - Localisation du secteur Sud



126. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Sud sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Les nouvelles constructions, les transformations, les rénovations et les agrandissements respectent les caractéristiques et le langage architectural du milieu.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

127. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

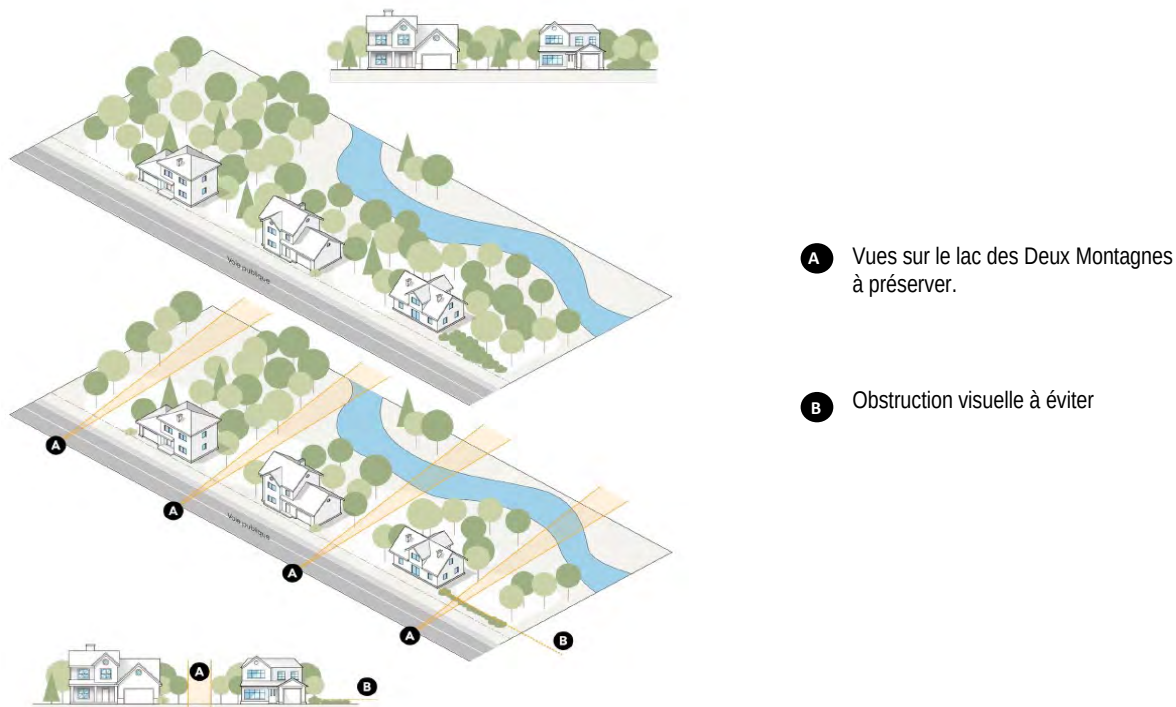
Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Favoriser une implantation qui maximise les potentiels du site;
- 2° Assurer l'harmonie des implantations avec l'environnement naturel et urbain.

128. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les bâtiments sont implantés en tenant compte des caractéristiques topographiques, des éléments naturels et des lignes de vue :
 - a) L'implantation choisie permet la conservation d'un maximum des arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension);
 - b) Les bâtiments sont implantés de façon à dégager des perspectives intéressantes sur le lac des Deux-Montagnes.
- 2° Les bâtiments sont implantés de manière à mettre en valeur la rue;
- 3° L'implantation du bâtiment se fait de manière à respecter les proportions et la configuration du terrain sur lequel il est implanté;
- 4° L'implantation au sol du bâtiment principal est similaire à celle des bâtiments avoisinants et s'inscrit dans l'alignement dominant de la rue et du quartier (respect de l'alignement et de l'espacement des bâtiments existants, marge de recul avant comparable, angle par rapport à la rue, etc.);
- 5° Les bâtiments sont implantés de manière à minimiser les impacts sur le système de gestion des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration naturelle et en évitant les zones à risque d'inondation;
- 6° Les nouveaux bâtiments doivent être implantés de manière à préserver l'intimité des voisins, en évitant les vues directes sur les espaces privés adjacents et en garantissant un espacement adéquat par rapport aux limites de propriété.

FIGURE 18 - Maintien des vues sur le lac des Deux Montagnes**FIGURE 19 - Implantation à privilégier lors d'une insertion**

Sous-section 2 Architecture et volumétrie

129. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction;
- 2° Intégrer les formes architecturales, les volumes, les toitures et les matériaux de revêtement à l'environnement naturel;
- 3° Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toits, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtement, ornementation, etc.) sont recherchées et agencées de façon esthétique et harmonieuse.

130. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

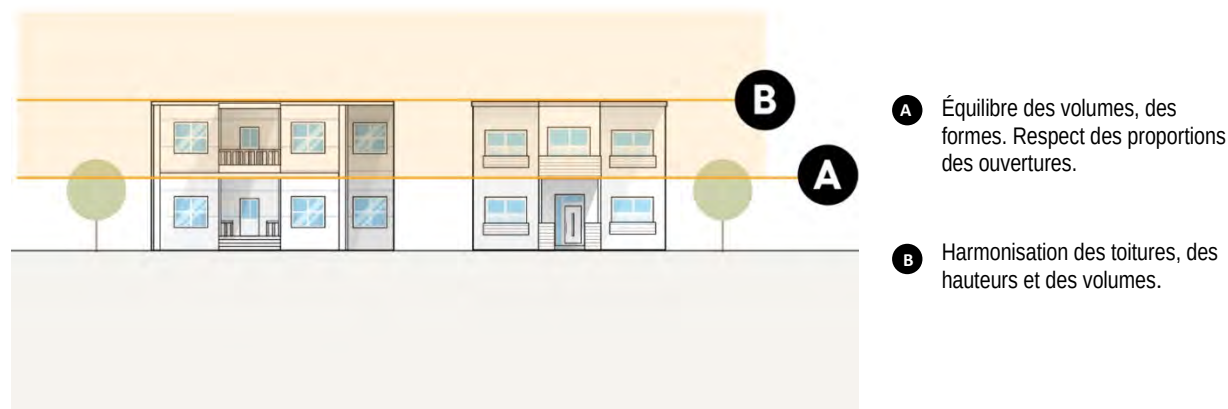
Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Le style architectural proposé favorise l'harmonisation des styles architecturaux dans le paysage urbain en privilégiant des styles cohérents avec l'esthétique du secteur et en évitant les contrastes visuels brusques;
- 2° Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
- 3° La volumétrie proposée présente des proportions cohérentes et équilibrées par rapport aux constructions adjacentes, contribuant ainsi à préserver l'esthétique et l'équilibre visuel du secteur :
 - a) Les séquences de bâtiments de même hauteur et le jeu d'une volumétrie dans l'architecture des bâtiments sont favorisés. Les écarts de hauteur importants entre les bâtiments avoisinants sont à éviter;
 - b) Les toitures des nouveaux bâtiments doivent être conçues de manière à assurer une transition visuelle douce avec les toitures des bâtiments adjacents, en évitant les ruptures visuelles brusques ou les démarcations trop marquées.
- 4° Les décrochés dans les façades sont encouragés afin d'atténuer la linéarité des constructions;
- 5° L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux (jeux de brique, linteaux, etc.) est encouragée;
- 6° Le traitement architectural doit être uniforme pour les maisons jumelées et contigües afin de préserver l'harmonie visuelle et l'unité esthétique de l'ensemble;
- 7° Les escaliers localisés en cour avant doivent être proportionnés à la taille du bâtiment principal et de la cour. Ils ne doivent pas être surdimensionnés par rapport à l'espace disponible;
- 8° Les escaliers localisés en cour avant doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments environnants. Ils doivent compléter l'esthétique globale de la cour avant;
- 9° Les travaux d'agrandissement et d'exhaussement sont réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment principal existant :
 - a) L'agrandissement d'un bâtiment principal est localisé dans une cour latérale ou arrière, en évitant de perturber l'alignement général observé dans le secteur;

- b) L'agrandissement est réalisé de façon à conserver la prédominance du gabarit original (hauteur et dimension) du bâtiment principal;
 - c) Le gabarit (hauteur et dimension) d'un agrandissement ou d'un ajout favorise des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur;
 - d) La toiture doit être conçue pour être en harmonie avec le style architectural dominant du bâtiment, afin de maintenir une cohérence visuelle de l'ensemble.
- 10° Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
 - 11° Les matériaux sont cohérents avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une esthétique visuelle uniforme sur l'ensemble des façades;
 - 12° Les couleurs des matériaux de construction sont coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
 - 13° Les portes de garage s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment;
 - 14° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel et sonore doivent être placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal et être conçus de manière à restreindre toute nuisance environnementale;
 - 15° Les bâtiments publics sont conçus de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.

FIGURE 20 - Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion



FIGURE 21 - Équilibre des composantes architecturales

Sous-section 3 Aménagement des terrains

131. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer la préservation et la mise en valeur de la végétation et des plantations existantes;
- 2° Favoriser des aménagements mettant en valeur la façade principale du bâtiment ainsi que le paysage de la rue.

132. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des stationnements sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés;
- 2° Les éléments constituant le milieu naturel sont préservés dans l'aménagement des terrains. Le déboisement est limité et le remplacement des arbres est favorisé;
- 3° Des plantations et des aménagements sont favorisés principalement en façade du bâtiment (gazon, bacs à fleurs, dallage particulier, mobilier urbain, etc.);
- 4° Les clôtures, murets et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents;
- 5° Les aménagements s'harmonisent avec la topographie naturelle du terrain.

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

133. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AJOUT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

Toutes interventions visant l'aménagement d'un logement accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Intégrer harmonieusement l'apparence extérieure d'une habitation unifamiliale isolée, comprenant un logement accessoire, aux bâtiments environnants;
- 2° Respecter les caractéristiques de l'immeuble lors de l'aménagement d'un logement accessoire dans une habitation unifamiliale isolée existante.

134. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AJOUT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

Toutes interventions visant l'aménagement d'un logement accessoire sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Une habitation contenant un logement accessoire possède les caractéristiques architecturales d'une habitation unifamiliale isolée;
- 2° La volumétrie et l'échelle d'une habitation unifamiliale isolée contenant un logement accessoire s'harmonisent à celles des habitations unifamiliales isolées situées sur les terrains adjacents et dans le voisinage;
- 3° Les matériaux de revêtement extérieur d'un agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée fait dans le but d'y ajouter un logement accessoire sont harmonisés avec les matériaux de revêtement extérieur existants;
- 4° L'aménagement paysager forme un ensemble cohérent.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

135. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer l'intégration harmonieuse et optimale du bâtiment dans leur environnement immédiat;
- 2° Limiter les impacts sur le voisinage et sur l'environnement.

136. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Le bâtiment doit favoriser une architecture qui se rapporte à celle du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, le type de fenêtres et les coloris, que les détails d'ornementation;

- 2° Le bâtiment présentant un volume trop important par rapport au bâtiment principal est à éviter;
- 3° Le bâtiment permet de conserver les vues sur le lac Deux-Montagnes;
- 4° Une inclinaison de la toiture similaire à celle du bâtiment principal est favorisée.

Chapitre 10

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR NORD

CHAPITRE 10 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR NORD

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 22 - Localisation du secteur Nord



137. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur nord sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Les nouvelles constructions, les transformations, les rénovations et les agrandissements respectent les caractéristiques et le langage architectural du milieu.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous-section 1 Implantation des constructions

138. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Favoriser une implantation qui maximise les potentiels du site;
- 2° Implanter les bâtiments en alignements conventionnels.

139. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation du bâtiment se fait de manière à respecter les proportions et la configuration du terrain;
- 2° L'implantation des ajouts et des agrandissements respecte l'architecture et les caractéristiques du bâtiment existant;
- 3° Les bâtiments sont implantés en harmonie avec le réseau de rues de façon à dégager des perspectives intéressantes;
- 4° Les marges avant ne varient que d'une façon restreinte le long d'une même rue et par rapport aux propriétés contiguës;
- 5° Les constructions sont implantées de façon à perturber le moins possible le milieu naturel;
- 6° Les bâtiments doivent être implantés de manière à préserver l'intimité des voisins, en évitant les vues directes sur les espaces privés adjacents et en garantissant un espacement adéquat par rapport aux limites de propriété.

FIGURE 23 - Implantation à privilégier lors d'une insertion



Sous-section 2 Architecture et volumétrie

140. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

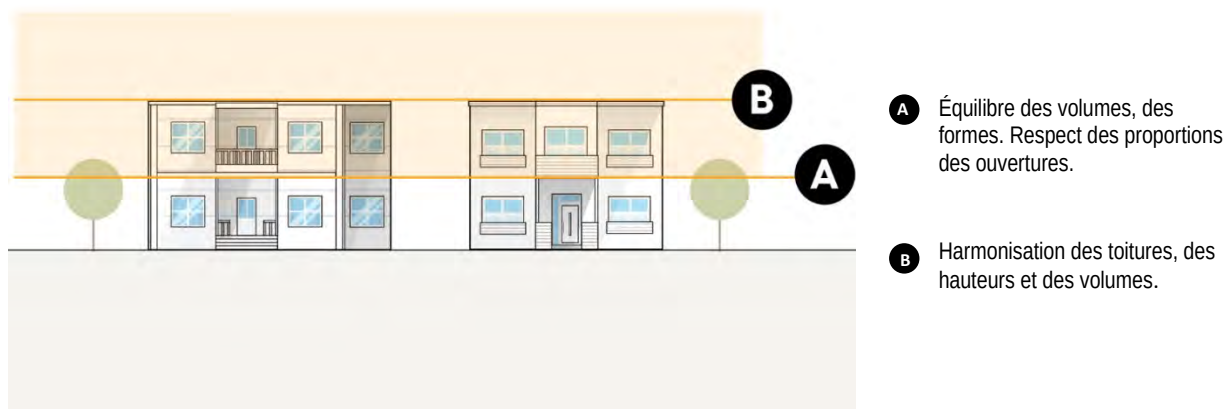
- 1° Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction;
- 2° Mettre en valeur les rues collectrices par des bâtiments de qualités remarquables;
- 3° Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition.

141. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE ET À LA VOLUMÉTRIE

Toutes interventions relatives à l'architecture ou à la volumétrie d'un bâtiment principal sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Le style architectural proposé favorise l'harmonisation des styles architecturaux dans le paysage urbain en privilégiant des styles cohérents avec l'esthétique du secteur et en évitant les contrastes visuels brusques;
- 2° Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
- 3° La volumétrie proposée présente des proportions cohérentes et équilibrées par rapport aux constructions adjacentes, contribuant ainsi à préserver l'esthétique et l'équilibre visuel du secteur :
 - a) Les séquences de bâtiments de même hauteur et le jeu d'une volumétrie dans l'architecture des bâtiments sont favorisés. Les écarts de hauteur importants entre les bâtiments avoisinants sont à éviter;
 - b) Les toitures des nouveaux bâtiments doivent être conçues de manière à assurer une transition visuelle douce avec les toitures des bâtiments adjacents, en évitant les ruptures visuelles brusques ou les démarcations trop marquées.
- 4° Les décrochés dans les façades sont encouragés afin d'atténuer la linéarité des constructions;
- 5° L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux (jeux de brique, linteaux, etc.) est encouragée;
- 6° Les façades latérales ou arrières sont privilégiées pour l'implantation des portes de garage des habitations multifamiliales;
- 7° Le nombre d'ouvertures et leur superficie respectent les proportions des façades et des murs latéraux du bâtiment donnant sur rue;
- 8° Les modèles de résidence sont diversifiés et ne sont pas répétés entre des bâtiments voisins;
- 9° Les lots de coin font l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades;
- 10° Le traitement architectural est uniforme pour les maisons jumelées et en contigüe afin de préserver l'harmonie visuelle et l'unité esthétique de l'ensemble;

- 11° Les escaliers localisés en cour avant doivent être proportionnés à la taille du bâtiment principal et de la cour. Ils ne doivent pas être surdimensionnés par rapport à l'espace disponible;
- 12° Les escaliers localisés en cour avant doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments environnants. Ils doivent compléter l'esthétique globale de la cour avant;
- 13° Les travaux d'agrandissement et d'exhaussement sont réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment principal existant :
 - a) L'agrandissement d'un bâtiment principal est localisé dans une cour latérale ou arrière en évitant de perturber l'alignement général observé dans le secteur;
 - b) L'agrandissement est réalisé de façon à conserver la prédominance du gabarit original (hauteur et dimension) du bâtiment principal;
 - c) Le gabarit (hauteur et dimension) d'un agrandissement ou d'un ajout favorise des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur;
 - d) La toiture doit être conçue pour être en harmonie avec le style architectural dominant du bâtiment, afin de maintenir une cohérence visuelle de l'ensemble.
- 14° Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- 15° Les matériaux doivent être sélectionnés pour être cohérents avec le style architectural dominant du secteur, afin de maintenir une esthétique visuelle uniforme sur l'ensemble des façades;
- 16° Les couleurs des matériaux de construction doivent être coordonnées pour créer une palette harmonieuse dans le paysage urbain, en évitant les contrastes discordants qui pourraient perturber l'unité visuelle;
- 17° Les portes de garage doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment;
- 18° Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel et sonore doivent être placés en des endroits non visibles de la rue ou être camouflés par un écran végétal et être conçus de manière à restreindre toute nuisance environnementale;
- 19° Les bâtiments publics sont conçus de manière à favoriser l'économie d'énergie et l'efficacité énergétique, par exemple : une isolation et étanchéité supérieure, la récupération de chaleur, l'utilisation de la géothermie, une fenestration favorisant l'éclairage et la climatisation naturelle, l'obtention d'une certification environnementale, etc.

FIGURE 24 - Architecture et volumétrie dans un contexte d'insertion**FIGURE 25 - Équilibre des composantes architecturales**

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Sous-section 1 Aménagement des terrains

142. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer la préservation et la mise en valeur de la végétation et des plantations existantes;
- 2° Favoriser des aménagements mettant en valeur la façade principale du bâtiment ainsi que le paysage de la rue.

143. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés dans la mesure du possible;
- 2° Les éléments constituant le milieu naturel sont préservés dans l'aménagement des terrains. Le déboisement est limité et les arbres coupés sont remplacés;
- 3° La cour avant est marquée par une végétation abondante comprenant des arbres et/ou des arbustes et/ou des plantes et/ou des fleurs;
- 4° L'aménagement d'écrans, clôtures décoratives et haies est favorisé entre les propriétés;
- 5° Une large bande aménagée et plantée est favorisée dans les arrière-cours le long du boulevard des Promenades;
- 6° Les clôtures, murets et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents;
- 7° Les branchements de distribution électrique et de communication sont souterrains;
- 8° Les aménagements s'harmonisent avec la topographie naturelle du terrain;
- 9° Les lots de coin font l'objet d'une attention particulière dans l'aménagement des terrains.

Sous-section 2 Éclairage

144. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Créer une ambiance conviviale qui s'intègre au bâtiment;
- 2° Assurer la quiétude et la sécurité du voisinage.

145. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ÉCLAIRAGE

Toutes interventions relatives à l'éclairage sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° L'éclairage n'atteint pas les propriétés résidentielles adjacentes;
- 2° L'éclairage s'intègre à l'aménagement paysager et au bâtiment.

SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

146. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À L'AJOUT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

Toutes interventions visant l'aménagement d'un logement accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Intégrer harmonieusement l'apparence extérieure d'une habitation unifamiliale isolée, comprenant un logement accessoire, aux bâtiments environnants;
- 2° Respecter les caractéristiques de l'immeuble lors de l'aménagement d'un logement supplémentaire dans une habitation unifamiliale isolée existante.

147. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AJOUT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE

Toutes interventions visant l'aménagement d'un logement accessoire sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Une habitation contenant un logement accessoire possède les caractéristiques architecturales d'une habitation unifamiliale isolée;
- 2° La volumétrie et l'échelle d'une habitation unifamiliale isolée contenant un logement accessoire s'harmonisent à celles des habitations unifamiliales isolées situées sur les terrains adjacents et dans le voisinage;
- 3° Les matériaux de revêtement extérieur d'un agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée fait dans le but d'y ajouter un logement accessoire sont harmonisés avec les matériaux de revêtement extérieur existants;
- 4° L'aménagement paysager forme un ensemble cohérent.

SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPORTANT UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE**148. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE**

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Assurer l'intégration harmonieuse et optimale du bâtiment dans son environnement immédiat;
- 2° Limiter les impacts sur le voisinage et sur l'environnement.

149. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Toutes interventions relatives à un bâtiment comportant une unité d'habitation accessoire sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Le bâtiment doit favoriser une architecture qui se rapporte à celle du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, le type de fenêtres et les coloris, que les détails d'ornementation;
- 2° Le bâtiment présentant un volume trop important par rapport au bâtiment principal est à éviter;
- 3° Une inclinaison de la toiture similaire à celle du bâtiment principal est favorisée.

Chapitre 11

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DOMAINE DES MAISONS MODULAIRES

CHAPITRE 11 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR DOMAINE DES MAISONS MODULAIRES

SECTION 1 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

FIGURE 26 - Localisation du secteur Domaine des maisons modulaires



150. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Tous les travaux assujettis à l'intérieur du secteur Domaine des maisons modulaires sont évalués en fonction des objectifs généraux suivants :

- 1° Préserver le caractère résidentiel du quartier.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

151. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° Organiser l'espace de manière cohérente et fonctionnelle;

- 2° Favoriser des opérations cadastrales qui soutiennent le développement harmonieux et durable du site, tout en préservant l'intégrité environnementale et esthétique de celui-ci.

152. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

Les opérations cadastrales sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les projets de subdivisions doivent permettre la création de parcelles de dimensions et de formes adaptées aux futurs usages et faciliter leur aménagement;
- 2° Les opérations de subdivision doivent respecter l'échelle et les dimensions des parcelles existantes dans le secteur afin de préserver l'harmonie architecturale et urbaine de celui-ci;
- 3° Les projets de subdivision doivent éviter les zones de contraintes et les milieux humides tels que les cours d'eau, les zones humides ou les pentes abruptes, préservant ainsi l'intégrité écologique et la biodiversité du site;
- 4° Les nouveaux lots morcelés doivent être conçus pour assurer une accessibilité adéquate depuis les voies de circulation principales et favoriser la connectivité avec les infrastructures de transport en commun et les réseaux de mobilité douce, facilitant ainsi l'accès aux services et équipements urbains;
- 5° Les projets de subdivision doivent inclure la création d'espaces verts et de parcs publics sur les superficies de lots de grandes dimensions, offrant ainsi des opportunités de loisirs et de détente pour les résidents et préservant la qualité environnementale du site;
- 6° Les projets de subdivision doivent favoriser une intégration fluide des nouveaux terrains dans le tissu urbain avoisinant, assurant ainsi une transition harmonieuse entre les zones d'habitation établies et les nouveaux espaces à aménager.

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

153. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À UNE MAISON MOBILE ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des objectifs suivants :

- 1° S'intégrer les maisons mobiles au paysage environnant;
- 2° Assurer la préservation et la mise en valeur de la végétation des entrées du site et des portions visibles de la voie publique du terrain;

154. CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE MAISON MOBILE ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Toutes interventions relatives à l'implantation d'une maison mobile et à l'aménagement des terrains sont évaluées en fonction des critères suivants :

- 1° Les entrées de même que toutes les façades visibles d'un parc de maisons mobiles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager permettant d'estomper la volumétrie caractéristique de ce type d'habitation;
- 2° Les arbres de valeur (espèces, état, âge, dimension) sont conservés dans la mesure du possible;

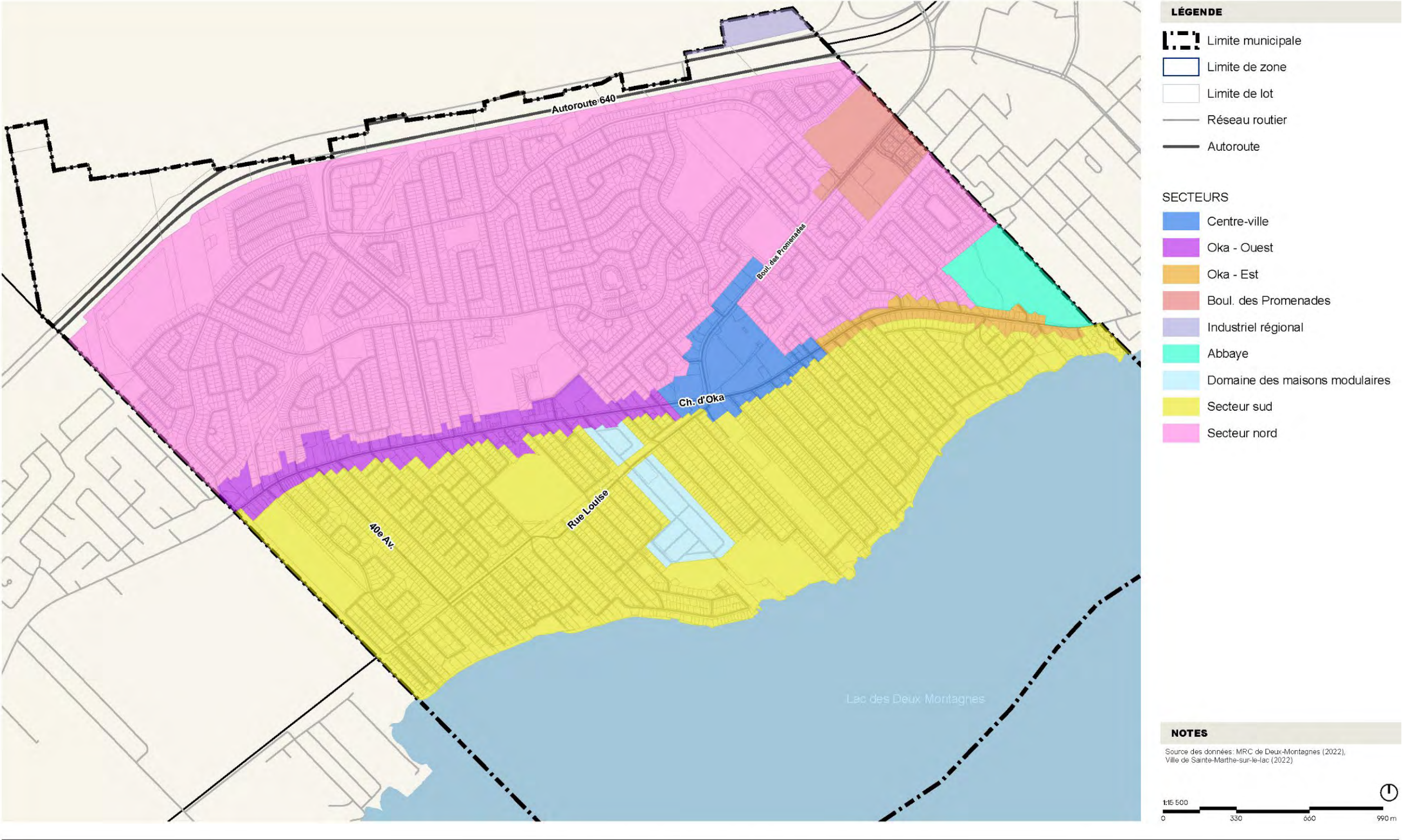
- 3° Les éléments constituant le milieu naturel sont préservés dans l'aménagement des terrains;
- 4° La volumétrie proposée présente des proportions cohérentes et équilibrées par rapport aux constructions adjacentes, contribuant ainsi à préserver l'esthétique et l'équilibre visuel du secteur ;
- 5° Les bâtiments sont implantés en harmonie avec le réseau des voies de circulation à l'intérieur du site.



Annexe A

PLAN DU TERRITOIRE ASSUJETTI AU PIIA

ANNEXE A PLAN DU TERRITOIRE ASSUJETTI AU PIIA



—

Annexe B

TERMINOLOGIE

ANNEXE B TERMINOLOGIE

A

ARCHITECTURE (INTERVENTIONS)

Englobe à la fois les aspects esthétiques (la texture, la couleur, la matérialité, la composition) et les aspects fonctionnels de la conception.

B

BÂTIMENT D'INTÉRÊT HISTORIQUE OU PATRIMONIAL

Le bâtiment de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes.

C

CHAMBRANLE

Élément décoratif appliqué autour d'une porte ou d'une fenêtre.

CHÂSSIS

Cadre de bois, de métal, de plastique, fixe ou ouvrant, qui reçoit le vitrage.

COURONNEMENT

Partie supérieure qui termine un ouvrage architectural. Cela peut inclure divers éléments architecturaux (frontons, des corniches, des balustrades, des dômes, des flèches, des pinacles, des coupoles, des cheminées, des lucarnes, des créneaux, des clochers, etc.) placés au sommet d'un bâtiment pour compléter son esthétique, protéger contre les intempéries ou souligner sa fonction ou son style.

D

E

ÉLÉMENTS ARCHITECTONIQUES

Qui a rapport aux procédés techniques de l'architecture, l'art de la construction. (Galerie, balcon, saillies, etc.)

ENSEMBLE

Groupement de bâtiments ou de lieux ayant des caractéristiques propres, de manière à former un tout, un paysage unique, soit par son histoire, son architecture, son implantation.

F

FENÊTRE À BATTANT

Fenêtres formées de deux battants (vantaux) qui pivotent sur l'un des bords verticaux, à l'intérieur ou à l'extérieur.

FENÊTRE À GUILLOTINE

Fenêtres constituées de deux châssis qui coulissent verticalement.

FRONTON

Ornement rectangulaire, triangulaire ou en arc de cercle qui couronne la façade ou l'entrée principale d'un bâtiment.

G

GABARIT

Les dimensions réglementées d'un volume (hauteur, largeur, profondeur, etc.).

GROUPE HOMOGÈNE

Ensemble dont les caractéristiques sont de même nature.

H

HARMONISER

Action de créer une cohérence esthétique entre différents éléments d'un bâtiment ou d'un ensemble architectural, notamment sur le style architectural (formes, couleur, proportions, matériaux, détails architecturaux, etc.), l'échelle et les proportions (équilibre entre les volumes), ainsi que l'implantation.

I

INTÉGRER

Faire partie d'un tout, se rattacher, s'incorporer à.

J

K

L

LUCARNE FAÎTIÈRE, TABATIÈRE

Tout couvercle ou enclos au-dessus d'une ouverture dans le toit, afin de permettre un éclairage naturel.

LUCARNE

Fenêtre verticale éclairant une pièce dans le vide d'un comble, et dont la charpente fait saillie sur le toit, formant une noue de toit de chaque côté.

M

MENEAU

Montant ou traverse qui divise les baies ou les carreaux d'une fenêtre ou d'un grillage.

MILIEU BÂTI

L'ensemble des éléments construits : les bâtiments, routes.

MILIEU NATUREL

L'ensemble des composantes naturelles : arbres, végétation, l'eau, les montagnes, etc.

MODULATION

Séparation des éléments par l'apport d'un module et d'une mesure servant à établir des proportions.

N

NOUE DE TOIT

Angle interne formé à la jonction de deux pentes d'un toit.

O

ORNEMENTATION

Pièces décoratives, sculptures, moulures servant à l'embellissement d'un bâtiment.

P

PATRIMOINE

Ce qui a trait au bâtiment et à l'environnement bâti ancien.

PERCÉE VISUELLE

Ouverture ou dégagement permettant de ménager un point de vue sur un environnement à valoriser.

PRÉSERVATION

Action de garantir ou d'atténuer une détérioration éventuelle d'un bâtiment ou d'un lieu.

Q

R

RAPPEL

Élément significatif d'un milieu ou d'un bâtiment que l'on désire voir revenir.

REHAUSSEMENT

Action de hausser davantage, de monter un bâtiment.

RESTAURATION

Action de rendre à un bâtiment ou à un site son apparence originale.

S

STYLE ARCHITECTURAL

Différente expression et composition architecturale de bâtiment en fonction de certaines influences ou époques.

T

TRAITEMENT DE FAÇADE

Intervention, remodelage de la façade d'un bâtiment.

U

V

VOLUMÉTRIE

Réfère à la conception des formes tridimensionnelles des bâtiments ou des structures. Elle tient compte de la taille, la forme, la proportion, la composition et la disposition des volumes dans un projet architectural.

W

X

Y

Z