



RÈGLEMENT N° 1449 SUR LES PLANS D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D’ADOPTION	
AVIS DE MOTION :	28 MAI 2018
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	20 AOÛT 2018
ENTRÉE EN VIGUEUR :	4 OCTOBRE 2018

ATTENDU QUE le règlement suivant a été précédé d’un avis de motion donné à la séance du Conseil de Ville de Mont-Royal tenue le 28 mai 2018;

LE 20 AOÛT 2018 LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale de la Ville de Mont-Royal.

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la Ville de Mont-Royal.

3. Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

4. Lois et règlement

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l’application d’une loi ou d’un règlement des gouvernements provincial et fédéral.

5. Documents en annexe

Les documents suivants sont partie intégrante du présent règlement :

- Annexe A – Carte des secteurs PIIA.

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Interprétation du texte

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés dans la Loi d’interprétation (L.R.Q., chapitre I-16). En conséquence, le présent règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

- 1° le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte ne s’y oppose;
- 2° l’emploi du verbe « DEVOIR », indique une obligation absolue ; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- 3° le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n’indique le contraire;

- 5° l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

7. Règles d'interprétation

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

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le 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.

8. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur s'emploient selon le sens communément attribué à cette expression, ce terme ou ce mot tel que défini dans le grand dictionnaire terminologique de l'Office québécois de la langue française.

SECTION III– DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au responsable de la division Urbanisme et Inspection ou à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal. Le chef de division et les inspecteurs sont spécifiquement autorisés à appliquer le présent règlement.

10. Fonctionnaire désigné

La ou les personne(s) désignée(s) à l'article précédent est identifiée au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ».

11. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement, il doit la signaler au contrevenant de l'une des façons suivantes :

- 1° par huissier ;
- 2° par courrier recommandé ou certifié.

Dans le cas d'une signification par courrier recommandé ou certifié, elle est réputée avoir été faite à la date de l'expédition.

12. Interventions assujetties

Le présent règlement s'applique aux interventions spécifiées aux chapitres III à XII.

13. Interventions non assujetties

Les interventions suivantes ne sont pas assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- 1° les travaux touchant exclusivement l'intérieur des bâtiments ;
- 2° les travaux d'entretien et de réparation mineure n'affectant pas l'apparence extérieure, ne nécessitant pas de permis ni de certificat d'autorisation;
- 3° le remplacement d'une fenêtre et/ou d'une porte si le modèle, les dimensions, la couleur, les matériaux, le sens d'ouverture et les proportions des fenêtres et/ou des portes existantes sont identiques (aucun changement dans l'apparence générale du bâtiment). Toutefois, lorsqu'il est démontré que la fenêtre et/ou la porte ont été remplacées par le passé par un modèle non adapté à la typologie architecturale, l'intervention sera assujettie au PIIA, et ce même si le modèle, les dimensions, la couleur, les matériaux, le sens d'ouverture et les proportions des fenêtres et/ou des portes existantes sont identiques ;
- 4° le remplacement du revêtement extérieur des murs et du toit si les couleurs, la texture et l'angle de pose des matériaux sont identiques;
- 5° les travaux de peinture ou de teinture qui n'altèrent pas la couleur antérieure des différentes parties et composante de la construction;

- 6° les travaux relatifs à la mise en place de massifs ou de plates-bandes de végétaux (fleurs, rocailles, etc.);
- 7° l'installation d'une enseigne qui ne nécessite pas de certificat d'autorisation au règlement de zonage en vigueur.

14. Permis et certificats

À moins d'une indication contraire, l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les interventions assujetties au présent règlement est conditionnelle à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le Conseil municipal.

15. Éléments de contenu

Toute demande relative à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des documents et informations suivantes en une (1) copie papier et également en format de document multiplateforme (Ex. : PDF) :

- 1° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant;
- 2° dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire du terrain, une procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° des photographies de la situation existante;
- 4° un plan d'implantation détaillé montrant :
 - a) la localisation de toute voie publique;
 - b) la localisation et les dimensions de toutes constructions et/ou enseignes existantes et proposées;
 - c) les niveaux existants et proposés du terrain;
 - d) la localisation, sur le terrain, de chaque arbre ayant un diamètre d'au moins 10 centimètres mesuré à 1,3 mètre du niveau du sol (diamètre à hauteur de poitrine (DHP)) et les plantations proposées;
 - e) la localisation des aires de stationnement et de toute aire de service (espace de chargement, remisage des déchets, etc.);
 - f) la localisation et les dimensions de tout espace vert.
- 5° pour une nouvelle construction, l'agrandissement ou pour la modification des composantes architecturales extérieures d'un bâtiment principal, la description de chacun des matériaux utilisés pour les travaux incluant tous les échantillons. L'ensemble des détails d'assemblage doit également être soumis (Ex. : Appareillage de la maçonnerie, couleur et forme du joint de la brique, texture et couleur de l'acrylique, etc.);
- 6° tout autre document que le fonctionnaire désigné juge pertinent pour procéder à l'évaluation du projet.

De plus, selon la nature du dossier et lorsque requis par le fonctionnaire désigné, les documents suivants peuvent être demandés :

- 1° un montage photographique ou une esquisse détaillée démontrant l'intégration de l'intervention proposée dans son contexte immédiat, incluant les constructions et/ou les enseignes existantes et projetées le cas échéant;
- 2° pour une nouvelle construction, une perspective 3D du projet à partir de la rue ou de la marge avant et reflétant la qualité du projet en termes d'architecture et d'aménagement paysager, ainsi que sa relation avec les constructions adjacentes;
- 3° pour une nouvelle construction, l'agrandissement d'un bâtiment principal, une étude d'ensoleillement montrant la course du soleil à l'équinoxe et les ombres portés;
- 4° pour une nouvelle construction, l'agrandissement ou pour la modification des composantes architecturales extérieures d'un bâtiment principal, un texte décrivant le concept, expliquant comment le projet s'intègre au milieu d'insertion et comment il répond aux différents objectifs et critères du présent règlement;
- 5° pour un bâtiment à caractère patrimonial identifié au chapitre 11 ou pour un bâtiment de haute valeur architecturale, une évaluation patrimoniale.

16. Procédure

Une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit être transmise à la Ville de Mont-Royal préalablement à une demande de permis ou de certificat et accompagnée des documents exigés.

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de permis ou de certificat est complète. Il vérifie la conformité de la demande à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la ville.

À partir du moment où la demande est complète, le fonctionnaire désigné la transmet au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des conditions d'application fixées dans le règlement. Le cas échéant, il peut exiger de rencontrer le requérant et/ou que celui-ci lui fournisse toute information complémentaire qu'il juge nécessaire pour l'étude complète de la demande. S'il le juge pertinent, il peut également exiger de visiter l'immeuble concerné par la demande.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil, par écrit, son évaluation de la demande de PIIA. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver la demande de PIIA soumise. Lorsque la demande fait l'objet d'une recommandation défavorable, le Comité en fournit les motifs. Il peut également suggérer des modifications pour rendre le PIIA conforme au présent règlement.

À la suite de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, approuver ou désapprouver la demande de PIIA.

À ce moment, le Conseil peut exiger du propriétaire, comme condition d'approbation, un ou plusieurs des éléments suivants :

- 1° La prise en charge du coût de certains éléments du PIIA, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- 2° La réalisation des travaux relatifs au PIIA soumis dans un délai fixé;
- 3° Des garanties financières.

17. Modification d'un PIIA

Toute modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) déjà approuvé par le Conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande de PIIA. Dans l'éventualité où un PIIA devient périmé conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur, une nouvelle demande de PIIA doit être soumise au fonctionnaire désigné.

CHAPITRE II – CARACTÉRISATION DES SECTEURS PIIA RÉSIDENTIELS

SECTION I – LES PHASES DE FORMATION ET LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

18. Introduction

Seule localité du Québec à s'être développée dans son ensemble selon un plan d'ensemble inspiré du mouvement de la cité-jardin et articulé autour d'un projet ferroviaire, Mont-Royal est reconnue aujourd'hui pour sa beauté et la qualité de ses constructions et de son environnement urbain. Trois époques de construction ont caractérisé le développement de la ville et chacune de celles-ci possède des typologies architecturales particulières.

La **phase 1** correspond à l'époque **1915 à 1935** et comprend les maisons de types :

- Cité-jardin;
- Faubourien;
- Faubourg (collectif).

La **phase 2** correspond à l'époque **1935 à 1955** et comprend les maisons de types :

- Canadien;
- Nouvelle-Angleterre;
- Géorgien;
- Manoir anglais;

La **phase 3** correspond à l'époque **1955 à 1975** et comprend les maisons de types :

- Bungalow;
- Cottage;
- Demi-niveaux;
- Prairie;
- Moderne (collectif).

Les grilles du règlement de zonage permettent d'identifier la phase et la typologie architecturale dominante pour chacune des zones du territoire (voir carte PIIA, annexe A). Dans le but de préserver l'authenticité des typologies architecturales qui caractérisent les phases, il est fortement recommandé, lors d'une demande P.I.I.A., de comprendre, préserver et s'inspirer des caractéristiques architecturales et paysagères dominantes de la typologie architecturale tout en respectant les critères du présent règlement.

Le PIIA ne vise pas à restreindre la créativité et l'originalité en imposant des solutions calquées sur l'architecture du passé, mais plutôt à appuyer le développement d'une architecture adaptée aux besoins actuels, en harmonie avec le caractère spécifique qui tient lieu de valeur patrimoniale.

SECTION II – PHASE 1

19. Maison cité-jardin



Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement latérale largeur minimale (+/- 2,5 mètres); - Allée piétonne (curviligne ou non), étroite et distincte de l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 14 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 3,5 mètres; - Largeur typique des lots de 10 à 12 mètres.
Volumétrie	- Fragmentation de la volumétrie des masses bâties; - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 7,5 mètres et celle des unités unifamiliales à 15 mètres; - Étage sous les combles en espace habitable; - Éléments architecturaux en projection avant ou latérale (balcons, vestibules d'entrée, véranda, solariums) peuvent être transformés s'ils se distinguent toujours du volume principal par un matériau de parement léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) et s'ils conservent leur important degré d'ouverture; - Garage isolé, ou conservant un certain retrait par rapport à la façade principale de manière à préserver une impression de volume distinct.
Découpage	- Couronnements à versants multiples, à forte pente (45°) et avec pignons; - Composition architecturale asymétrique.
Ouvertures	- Vitrage à petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Parement de brique d'argile rouge brunâtre au rez-de-chaussée, dont le module est petit et s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Utilisation de stuc et/ou de colombages en bois à l'étage et dans les pignons; - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des galeries et des portiques; - Utilisation du bois pour les balustrades et les colonnes des balcons et galeries.

20. Maison faubourienne

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement latérale largeur minimale de 2,5 mètres; - Distinction entre l'allée piétonne (curviligne ou non) étroite et l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 10 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 4 à 8 mètres.
Volumétrie	- Volumes d'expression simple de deux étages pleins, plutôt cubique; - Position et visibilité de l'entrée principale (latérale ou frontale); - Garage isolé, ou conservant un certain retrait par rapport à la façade principale de manière à préserver une impression de volume distinct; - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 7,5 mètres et des unités unifamiliales à 14 mètres; - Éléments architecturaux en projection avant ou latérale (balcons, vestibules d'entrée, véranda, solariums) peuvent être transformés en espaces intérieurs, s'ils se distinguent toujours du volume principal par un matériau de parement léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) et s'ils conservent leur important degré d'ouverture.
Découpage	- Couronnements à toit plat, à quatre versants, à fausses mansardes ou à pignons; - Alignement des ouvertures et composition symétrique.
Ouvertures	- Vitrage à petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Parement de brique d'argile rouge brunâtre, dont le module est petit et s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des galeries et des portiques; - Utilisation du bois pour les balustrades et les colonnes des balcons et galeries.

21. Faubourg (collectif)

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 95 % de la couverture végétale en cour avant; - Implantation d'un garage de stationnement en sous-sol arrière ou latéral, accessible par une ruelle.
Volumétrie	- Utilisation de volumes d'expression simple; - Conservation de la position et de la visibilité des entrées principales.
Découpage	- Différenciation, par un traitement particulier, entre le socle de l'édifice et les étages supérieurs; - Conception d'un corps de bâtiment en une seule section, couronné par un motif de brique et un parapet; - Préservation de l'alignement des ouvertures et d'une composition symétrique; - Aménagement de balcons et importance des détails de leur garde-corps; - Protection des entrées par un portique important.
Ouvertures	- Utilisation de vitrage à carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Maintien de la proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur); - Préservation du caractère des portes d'entrée en bois et de leur proportion de vitrage; - Agencement de la couleur des cadres de fenêtre avec celle de la brique de parement.
Matériaux	- Utilisation d'un parement de brique d'argile rouge brunâtre, dont le module s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Utilisation de motifs et appareillages de brique particuliers sur les murs de parement; - Couverture à toit plat; - Utilisation de pierre, d'acier et de fer forgé pour les balustrades et les colonnes des balcons.

SECTION III – PHASE 2

22. Maison canadienne

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement de largeur moyenne; - Allée piétonne étroite et distincte de l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 14 mètres du trottoir et latérales de +/- 3 mètres; - Largeur typique des lots de 15 à 22 mètres.
Volumétrie	- Étage sous les combles en espace habitable; - Protection de l'entrée principale par le larmier du toit; - Garages attenants; - Distinction du volume du garage et de sa toiture par rapport à celui du bâtiment principal; - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 11 mètres et de celle des unités unifamiliales isolées à 15 mètres.
Découpage	- Expression du socle du bâtiment par le débord de la toiture; - Couronnements à deux ou quatre versants ayant des lucarnes ou une mansarde; - Versants à larmiers typiques des toitures canadiennes; - Alignement des ouvertures et d'une composition symétrique.
Ouvertures	- Vitrage à petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Parement de pierre naturelle; - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des lucarnes.

23. Maison Nouvelle-Angleterre

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement latérale de largeur moyenne; - Allée piétonne étroite et distincte de l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 10 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 3,5 à 5 mètres; - Largeur typique des lots de 15 à 22 mètres.
Volumétrie	- Volumes simples, rectangulaires, dont la partie la plus allongée fait face à la rue; - Garage attenant, mais situé en recul du volume principal; - Entrée frontale avec marquise discrète; - Alignement des ouvertures et d'une composition symétrique; - Possibilité de transformer des marquises en vestibules d'entrée intérieurs, s'ils se distinguent du volume principal par un matériau de parement léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) et s'ils conservent un important degré d'ouverture.
Découpage	- Couronnements à doubles versants à pente moyenne (30 à 45°); - Expression du socle, s'il existe déjà une démarcation du socle et du corps du bâtiment, jusqu'à la hauteur des linteaux du rez-de-chaussée; - Emplacement des lucarnes à mi-chemin entre l'étage et le toit; - Utilisation exclusive des baies vitrées comme éléments en avancée.
Ouvertures	- Vitrage à petits carreaux; - Maintien de la proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Parement de pierre naturelle ou de brique d'argile rouge pleine hauteur ou seulement au rez-de-chaussée avec un parement de stuc ou de clin à l'étage; - Brique dont le module est petit et s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des lucarnes.

24. Nouvelle Angleterre (collectif)



Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 95 % de la couverture végétale en cour avant; - Aménagement d'un garage de stationnement en sous-sol arrière ou latéral, accessible par une ruelle.
Volumétrie	- Utilisation de volumes simples, avec retraits et avancés de façon à former des plans en U ou en L; - Entrée principale soulignée par un élément architectural distinct; - Préservation de l'alignement des ouvertures.
Découpage	- Couronnements à doubles versants à pente forte (45° et plus), à pignons et lucarnes; - Emplacement des lucarnes à mi-chemin entre l'étage et le toit; - Expression du socle jusqu'à la hauteur des linteaux des fenêtres du rez-de-chaussée ou de l'allège des fenêtres de l'étage; - Présence d'éléments verticaux en avancée du volume principal (tourelles, murs à pignons, etc.).
Ouvertures	- Utilisation de vitrage à carreaux; - Maintien de la proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Utilisation d'un parement principal de brique d'argile rouge; - Utilisation de la pierre naturelle au niveau du socle et pour créer des bandes de découpage horizontales; - Utilisation d'une brique dont le module s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte foncés; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des pignons et lucarnes; - Utilisation de matériaux de soffite qui s'apparentent à ceux d'origine.

25. Maison Géorgienne

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement latérale de largeur moyenne; - Allée piétonne (curviligne ou non) étroite et distincte de l'entrée véhiculaire; - Largeur typique des lots, soit de 15 à 22 mètres; - Marges de recul avant de +/- 14 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 3,5 à 6 mètres.
Volumétrie	- Volumes d'expression simple de deux étages pleins; - Composition architecturale symétrique de la façade; - Largeur typique des unités jumelées, soit 13,5 mètres et des unités unifamiliales isolées, soit 15 mètres; - Garage attenant, mais en recul et de volume secondaire, inférieur au volume principal; - Vestibule à l'intérieur du volume principal.
Découpage	- Conception d'un traitement uniforme sur toute la hauteur du corps principal du bâtiment, couronné par une frise; - Renforcement de la hiérarchie de l'ensemble par un traitement distinctif des volumes secondaires; - Distribution verticale des ouvertures de la façade sur trois ou cinq baies; - Possibilité de mettre en valeur la baie centrale de la façade par une légère projection de celle-ci surmontée d'un pignon; - Conception des toits à pente moyenne (de 30° à 40°) avec pignons latéraux ou de forme pyramidale munis de soffites étroits.
Ouvertures	- Fenêtres à guillotine et de vitrage à petits carreaux; - Proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur); - Portes d'entrée centrales, flanquées de pilastres et surmontées d'un couronnement élaboré faisant office de marquise.
Matériaux	- Parement de brique d'argile rouge brunâtre; - Brique dont le module est petit et s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur); - Possibilité d'utiliser un matériau léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) dans les pignons et la partie supérieure des volumes secondaires; - Recouvrement de toiture en bardeau d'asphalte de teinte foncée.

26. Maison manoir Anglais

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement latérale de largeur moyenne; - Allée piétonne (curviligne ou non) étroite et distincte de l'entrée véhiculaire; - Largeur typique des lots, de 15 à 22 mètres; - Marges de recul avant de +/- 14 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 3,5 à 6 mètres.
Volumétrie	- Avancées ou modulations volumétriques afin de permettre une articulation des toitures; - Portion de l'étage sous les combles en espace habitable; - Composition architecturale asymétrique; - Largeur typique des unités jumelées à 13,5 mètres et celle des unités unifamiliales à 15 mètres; - Garage attaché, de petite taille et en recul par rapport au volume principal de l'habitation; - Conservation des entrées d'origine en recul.
Découpage	- Distinction de l'articulation du passage du socle au corps du bâtiment par un détail particulier, lorsqu'une telle distinction existe; - Attribution au corps du bâtiment d'un niveau de détail de parement particulier (colombages, motifs de brique, etc.); - Couronnements à versants multiples, à forte pente (45°), à pignons et à lucarnes.
Ouvertures	- Vitrage à petits carreaux; - Proportion verticale des fenêtres (hauteur = deux fois la largeur).
Matériaux	- Parement de pierre naturelle au rez-de-chaussée avec de la brique d'argile rouge brunâtre ou du stuc avec colombages en bois à l'étage; - Brique dont le module est petit et s'apparente à celui de la brique traditionnelle (4 pouces de profondeur x 8 pouces de longueur x 2,5 pouces de hauteur) et dont l'appareillage est travaillé (motif de chevrons, appareillage hollandais, etc.); - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour la toiture principale et la toiture des galeries et des portiques.

SECTION IV – PHASE 3

27. Maison Bungalow

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement large; - Allée piétonne qui se joint à l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 10 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 1,5 mètre; - Largeur typique des lots de 20 à 25 mètres.
Volumétrie	- Volumes d'expression simple et horizontale; - Agrandissements et modifications au grenier respectent la volumétrie; - Garages intégrés, situés en façade; - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 15 mètres et de celle des unités unifamiliales à 15 mètres; - Protection de l'entrée par le débord de la toiture.
Découpage	- Avancée du garage en façade; - Position de l'entrée en recul, protégée par le débord de la toiture; - Couronnements à deux ou quatre versants, de faible pente (30°).
Ouvertures	- Vitrage sans petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion horizontale des fenêtres (largeur = deux fois la hauteur).
Matériaux	- Parement de pierre naturelle ou de brique d'argile chamois; - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte noirs ou d'un ton agencé à la couleur du parement; - Possibilité d'utiliser un matériau de parement léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) pour les éléments architecturaux.

28. Maison cottage



Implantation et paysage	- Préservation d’au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement large; - Allée piétonne qui se joint à l’entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 12 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 2,5 mètres; - Largeur typique des lots de 20 à 25 mètres.
Volumétrie	- Volumes d’expression simple de deux étages pleins; - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 15 mètres et de celle des unités unifamiliales à 16 mètres; - Aménagement de garage intégré à la volumétrie, situé en façade; - Protection de l’entrée par une marquise.
Découpage	- Expression d’un socle qui se distingue par une ligne de démarcation se situant soit au niveau du linteau des fenêtres du rez-de-chaussée ou au niveau de l’allège des fenêtres de l’étage; - Conception des couronnements à quatre versants à pente faible (30°).
Ouvertures	- Vitrage sans petits carreaux; - Possibilité d’ajout de baies vitrées en respect de l’architecture de la typologie; - Proportion horizontale des fenêtres (largeur = deux fois la hauteur).
Matériaux	- Utilisation d’un parement de pierre naturelle ou de brique d’argile rouge au rez-de-chaussée; - Utilisation d’un parement de stuc ou de clin à l’étage; - Recouvrement de toiture en bardeaux d’asphalte noirs ou d’un ton agencé à la couleur du parement.

29. Maison demi-niveau

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Aménagement d'une allée de stationnement large; - Implantation d'une allée piétonne qui se joint à l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 12 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 2,5 mètres; - La largeur typique des lots de 20 à 25 mètres.
Volumétrie	- Entrée en recul protégée par le débord de toit; - Agrandissements et modifications au grenier respectent la volumétrie; - Intégration du garage au volume avec avancée de celui-ci par rapport à la façade;
Découpage	- Composition en deux sections verticales dont l'une a un étage et l'autre, un étage et demi; - Expression d'un socle sur le volume d'un étage et demi, en continuité avec le niveau de la partie d'un étage; - Conception des couronnements à deux ou quatre versants à faible pente (30°); - Largeur typique de chacune des unités jumelées à 15 mètres et de celle des unités unifamiliales isolées à 15 mètres.
Ouvertures	- Vitrage sans petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion horizontale des fenêtres (largeur = deux fois la hauteur).
Matériaux	- Parement de pierre naturelle saumon, chamois, brun ou sable, de parements en bois ou métalliques pour les éléments de remplissage; - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte noirs ou d'un ton agencé à la couleur du parement principal; - Continuité de l'utilisation du même matériau (texture et couleur) pour les toitures des deux sections; - Possibilité d'utiliser un matériau de parement léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) pour les éléments architecturaux.

30. Maison Prairie

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 60 % de la couverture végétale en cour avant; - Allée de stationnement large; - Allée piétonne qui se joint à l'entrée véhiculaire; - Marges de recul avant de +/- 12 mètres à partir du trottoir et latérales de +/- 2,5 mètres; - Largeur typique des lots, soit de 20 à 25 mètres.
Volumétrie	- Composition architecturale asymétrique; - Volumes d'expression simple de deux étages pleins; - Porche ou volumes secondaires (garage, solarium, etc.) d'un étage qui renforcent l'horizontalité de la composition.
Découpage	- Expression d'un socle se terminant sous les allèges des fenêtres de l'étage; - Renforcement de l'horizontalité de la composition par les détails; - Toits à faible pente (30°) de forme pyramidale ou à versants multiples, munis de soffites profonds; - Largeur typique de chacune des unités jumelées et des unités unifamiliales isolées, soit 15 mètres.
Ouvertures	- Fenêtres subdivisées horizontalement sans petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Fenêtres de l'étage directement sous la ligne horizontale des soffites; - Fenêtres en bandes pouvant couvrir les angles des volumes; - Proportion horizontale des fenêtres (largeur > hauteur).
Matériaux	- Parement de brique d'argile rouge brunâtre ou de pierre naturelle; - Brique dont le module allongé s'apparente à celui de la brique dite « romaine » ou de pierre de taille longue; - Possibilité d'utiliser un matériau léger (bois, aluminium, matériau composite ou acrylique) dans les pignons et la partie située au-dessus du socle; - Recouvrement de toiture en bardeaux d'asphalte de teinte foncée ou agencée à la couleur du parement principal.

31. Moderne (collectif)

	
Implantation et paysage	- Préservation d'au moins 95 % de la couverture végétale en cour avant; - Aménagement d'un garage de stationnement en sous-sol arrière ou latéral, accessible par une ruelle.
Volumétrie	- Volumes d'expression simple et horizontale; - Protection de l'entrée par une marquise; - Couronnement du volume principal par un étage en retrait de type penthouse.
Découpage	- Aménagement de balcons regroupés en loggia; - Couverture à toit plat avec bande horizontale de couronnement.
Ouvertures	- Vitrage sans petits carreaux; - Possibilité d'ajout de baies vitrées en respect de l'architecture de la typologie; - Proportion horizontale des fenêtres (largeur = 2,5 fois la hauteur).
Matériaux	- Parement de brique d'argile possédant une teinte sable ou rouge; - Utilisation d'une diversité de couleurs de brique.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUTORISANT LES HABITATIONS DE DEUX LOGEMENTS ET MOINS

SECTION I- APPLICATION

32. Territoire assujetti

L'ensemble des zones autorisant les habitations de deux logements et moins, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

33. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° opération cadastrale;
- 2° construction d'un bâtiment principal;
- 3° agrandissement d'un bâtiment principal;
- 4° restauration, remplacement, changement, transformation d'une façade ou d'une composante architecturale sur un bâtiment principal;
- 5° aménagement de terrain (stationnement, plantation, terrasse, piscine, clôture, bâtiment accessoire, écran, terrassement, remblai, déblai).

SECTION II – OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

34. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° préserver les caractéristiques paysagères, volumétriques et architecturales des trois milieux d'insertion correspondant aux trois phases de formation du tissu urbain (voir chapitre II);
- 2° s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques du cadre bâti de chacune des phases de développement afin de contribuer de façon respectueuse à l'évolution du milieu;
- 3° favoriser la compatibilité physique et visuelle, la subordination et la distinction dans le cas d'un agrandissement;
- 4° préserver l'intégrité architecturale du bâtiment dans le cas d'une modification à l'apparence extérieure.

35. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

36. Critères d'évaluation relatifs aux opérations cadastrales

- 1° La forme des lots, leurs orientations et leurs dimensions d'origine sont respectées selon les caractéristiques identifiées par typologie (voir chapitre II);
- 2° le regroupement et/ou le morcellement de lots aux fins de nouvelle construction ou d'agrandissement sont évités.

37. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et l'implantation

- 1° L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement s'inscrit dans l'alignement dominant des bâtiments avoisinants donnant sur une même rue;
- 2° le positionnement d'une construction ou d'un agrandissement sur le site d'accueil préserve au maximum les massifs végétalisés, les arbres matures ou de grandes valeurs;
- 3° le projet respecte la capacité d'accueil du terrain, et à cet effet, l'implantation projetée évite de dominer le site d'intervention;
- 4° l'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un ajout permet de maintenir des espaces végétalisés entre la nouvelle construction et les terrains adjacents;
- 5° l'agrandissement d'un bâtiment qui respecte intégralement les caractéristiques de sa typologie d'origine (voir chapitre II) est favorisé dans les cours latérales ou arrière de façon à être le moins visible de la voie publique;
- 6° si le site du bâtiment fait partie d'un ensemble architectural homogène de deux bâtiments ou plus partageant des caractéristiques propres à une typologie architecturale (voir chapitre II), le projet cherche à répondre à ces différents éléments communs : implantation, gabarits, traitement de façade, ouvertures, matériaux, etc.;
- 7° si le site d'un bâtiment projeté se trouve dans un secteur aux caractéristiques typomorphologiques très hétérogènes, la nouvelle construction tend à réduire l'effet d'hétérogénéité en s'inspirant des caractéristiques architecturales et d'implantation des typologies de la phase;
- 8° un agrandissement, une nouvelle construction ou une intervention en cour arrière prennent en considération l'ensoleillement de manière à ne pas créer d'ombrage sur les propriétés voisines. L'incorporation de retraits, la modulation des volumes et des hauteurs ou le choix des matériaux sont des éléments à considérer.

38. Critères d'évaluation relatifs à la volumétrie

- 1° Toute nouvelle construction ou agrandissement dans son échelle et ses proportions s'inspire des caractéristiques volumétriques du bâtiment existant et/ou de son milieu d'insertion;
- 2° une nouvelle construction tient compte de la hauteur des bâtiments avoisinants en favorisant des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur;

- 3° la hauteur d'une nouvelle construction s'inspire des caractéristiques volumétriques de la typologie et des bâtiments du secteur;
- 4° l'agrandissement est subordonné afin que la structure originale ne soit pas envahie par l'ajout projeté. Tout agrandissement est réalisé de façon à conserver l'importance du gabarit du bâtiment principal et le mettre en évidence;
- 5° un agrandissement en hauteur doit minimiser les impacts visuels à partir de la voie publique en intégrant des retraits significatifs et/ou des modulations dans la volumétrie.

39. Critères d'évaluation relatifs à la composition architecturale

- 1° Un agrandissement visible de la voie publique privilégie des éléments de composition qui s'intègrent par rappel ou par dialogue afin de minimiser l'impact visuel des modifications et la préservation des caractéristiques patrimoniales en façade;
- 2° lors d'une transformation, les façades respectent les règles de composition générale du bâtiment. La symétrie, le découpage vertical et horizontal, l'alignement, les proportions des ouvertures et la présence de saillies sont des éléments clés à considérer;
- 3° l'agrandissement est distinctif et le geste contemporain est lisible par rapport à l'existant de manière à éviter toute confusion entre le nouveau et l'ancien;
- 4° toute façade donnant sur rue est traitée comme une façade principale avec fenestration, modulation de volume, etc.;
- 5° les dimensions et la localisation des ouvertures existantes ne sont pas agrandies, réduites ou obstruées de façon à dénaturer la composition de la façade;
- 6° les unités jumelées doivent présenter une composition architecturale homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.). Toutefois, chaque unité peut présenter des détails architecturaux, des couleurs ou des éléments distinctifs. Une harmonie architecturale d'ensemble et une symétrie globale sont recherchées;
- 7° les interventions architecturales sur un bâtiment dont l'architecture respecte les caractéristiques de sa typologie (voir chapitre II) sont réalisées dans le respect intégral des composantes d'origine.

40. Critères d'évaluation relatifs à la matérialité et la couleur

- 1° Les matériaux utilisés pour une nouvelle construction, un agrandissement ou une rénovation/transformation misent sur la qualité et la durabilité. L'utilisation de matériaux compatibles au bâtiment existant et au milieu d'insertion en termes de couleur, de texture, de forme et d'échelle est recommandée. La qualité des matériaux est équivalente à ceux utilisés dans le secteur;
- 2° la hiérarchie des différents matériaux de parement sur une façade est respectée;
- 3° l'intégrité des matériaux est préservée en évitant toute altération nuisible aux caractéristiques physiques et à la durée de vie des matériaux (Ex. : peinture de la brique);
- 4° les revêtements extérieurs légers (bois, aluminium, matériau composite, acrylique) sont privilégiés pour les détails architecturaux (Ex. : Moulure, colonnes, projection en baie, etc.) d'une façade;
- 5° les détails de jonction entre deux types de revêtement différents sont soignés et l'intégration de détails architecturaux est favorisée pour adoucir les jonctions (Ex. : bandeau horizontal).

41. Critères d'évaluation relatifs aux détails architecturaux

- 1° Toute composante architecturale d'origine encore présente sur un bâtiment est préservée et maintenue en bon état. Lorsqu'il est démontré que le remplacement est inévitable, il se fait en s'inspirant des formes et des caractéristiques architecturales d'origine et peut se traduire dans une interprétation contemporaine;
- 2° si une composante d'origine a déjà été remplacée par un élément moins bien adapté au caractère du bâtiment, la nouvelle composante reprend les formes et les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment ou, dans le cas où elles ne sont pas connues, des bâtiments partageant la même typologie architecturale;
- 3° il se peut qu'une transformation antérieure ait enrichi la composition architecturale d'un bâtiment et participe à sa structure. Il faut alors considérer la transformation comme une composante d'origine et lui réserver le même traitement;

- 4° lorsque possible, les cheminées visibles de la voie publique sont préservées, et ce, même lorsque celles-ci ne sont plus utilisées à leur fin initiale. Si le retrait est inévitable, la cheminée doit être retirée en entier.

42. Critères d'évaluation relatifs aux aménagements extérieurs

- 1° La préservation des arbres matures est fortement encouragée;
- 2° l'aménagement paysager est généreux et la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible;
- 3° l'aménagement proposé minimise les espaces pavés et imperméables au profit des espaces végétalisés;
- 4° les travaux d'aménagements affectant le niveau naturel du sol sont limités. L'adaptabilité et l'atténuation sont les principes à prioriser pour des interventions sur la topographie;
- 5° toute intervention en cour arrière minimise les vues en plongée sur les terrains voisins. L'utilisation d'éléments architecturaux, d'écrans d'intimité, de clôtures ou de végétation est favorisée pour préserver l'intimité des résidents;
- 6° les bâtiments accessoires évitent de dominer le site et les matériaux sont compatibles à ceux du bâtiment principal;
- 7° l'implantation d'un nouveau bâtiment accessoire est privilégiée en recul de la façade principale et tend à respecter une distance de plus de 50 % de la profondeur du bâtiment principal. De plus, lorsque le bâtiment accessoire est attaché, l'intégration entre le bâtiment accessoire attachée et le bâtiment principal est favorisée par un lien de détachement (Ex. : une portion vitrée, un volume en retrait, etc.);
- 8° l'éclairage extérieur est conçu de manière à minimiser l'impact sur les propriétés adjacentes et l'éblouissement par des moyens tels que la hauteur restreinte des lampadaires, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion de la lumière vers les propriétés adjacentes et vers le ciel;
- 9° les équipements fonctionnels et mécaniques sont invisibles de la voie publique ou dissimulés adéquatement. Tous les éléments utiles au fonctionnement d'un équipement mécanique (Ex. : tuyau, fils électriques, etc.) sont également dissimulés ou camouflés de façon à réduire leur impact visuel à partir de la rue. De plus, ceux-ci minimisent les impacts négatifs (bruit, odeur, etc.) sur les milieux adjacents;
- 10° les clôtures sont intégrées à l'architecture du bâtiment et privilégient des matériaux nobles (fer forgé, bois, etc.) Les clôtures adjacentes à une voie publique évitent de créer l'effet d'un mur opaque en misant sur l'intégration de portion ajourée.

43. Critères d'évaluation particuliers relatifs aux zones autorisant les habitations en rangée

- 1° L'implantation assure un dégagement suffisant pour éviter d'engendrer des nuisances (ombres projetées, vues, lumière, etc.) sur les unités voisines et adjacentes;
- 2° tout en visant l'harmonie d'ensemble pour un même groupe d'unités contiguës, l'architecture brise la linéarité et favorise la singularité des façades de chaque unité contiguë qui peut se traduire notamment par un jeu de modulation, par des matériaux de revêtement extérieur, des formes, des couleurs ou des volumes;
- 3° lors de toute transformation ou modification, le caractère unitaire et symétrique propre à la construction d'origine de chaque unité contiguë est conservé (matériaux, couleurs, balcons, vestibules, portiques, types de fenêtre, détails architecturaux, etc.);
- 4° l'entrée principale de chaque bâtiment est reliée à la rue ou, le cas échéant, à une promenade piétonne;
- 5° les accès au stationnement sont minimisés par groupe de bâtiments contigus;
- 6° les cours arrière permettent l'aménagement d'espaces privatifs extérieurs généreux;
- 7° les espaces libres sont végétalisés et la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUTORISANT LES HABITATIONS DE TROIS LOGEMENTS ET PLUS

SECTION I- APPLICATION

44. Territoire assujetti

L'ensemble des zones autorisant les habitations de trois logements et plus, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

45. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° construction d'un bâtiment principal;
- 2° agrandissement d'un bâtiment principal;
- 3° restauration, remplacement, changement, transformation d'une façade ou d'une composante architecturale sur un bâtiment principal;
- 4° aménagement de terrain (stationnement, plantation, terrasse, piscine, clôture, bâtiment accessoire, écran, terrassement, remblai, déblai).

SECTION II – OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

46. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° préserver les caractéristiques paysagères, volumétriques et architecturales des milieux d'insertion correspondant aux phases de formation du tissu urbain (voir chapitre II);
- 2° s'inspirer des caractéristiques typomorphologiques du cadre bâti de chacune des phases de développement afin de contribuer de façon respectueuse à l'évolution du milieu;
- 3° assurer les meilleures conditions d'habitabilité des ensembles résidentiels;
- 4° assurer l'intégration harmonieuse des ensembles résidentiels de forte densité dans le paysage et la trame urbaine;
- 5° garantir la création de milieux de vie dynamiques et durables par la qualité de l'architecture et des espaces extérieurs.

47. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

48. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et l'implantation

- 1° L'implantation, l'orientation et le positionnement du bâtiment et de la fenestration sont favorables à l'utilisation des énergies passives et renouvelables (solaire, ventilation) et maximisent les heures d'ensoleillement pour le plus grand nombre possible d'unités d'habitation;
- 2° l'implantation d'un nouveau bâtiment dans une trame urbaine existante respecte l'alignement de construction général des bâtiments voisins ou s'il n'en existe pas, vise un encadrement de la rue;
- 3° le positionnement d'une construction ou d'un agrandissement sur le site d'accueil préserve au maximum les massifs végétalisés, les arbres matures ou de grandes valeurs;
- 4° l'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces libres doivent faire en sorte de préserver l'intimité des pièces habitables;
- 5° un espace tampon doit séparer deux usages adjacents incompatibles ou de densité d'occupation du sol différente;
- 6° l'accès aux logements est distinct et facilement identifiable à partir de la rue et des aires de stationnement;

- 7° si le site du bâtiment fait partie d'un ensemble architectural homogène de deux bâtiments ou plus partageant des caractéristiques propres à une typologie architecturale (voir chapitre II), le projet cherche à répondre à ces différents éléments communs : implantation, gabarits, traitement façade, ouvertures, matériaux, etc.;
- 8° si le site d'un bâtiment projeté se trouve dans un secteur aux caractéristiques typomorphologiques très hétérogènes, la nouvelle construction tend à réduire l'effet d'hétérogénéité en s'inspirant des caractéristiques architecturales et d'implantation des typologies de la phase;
- 9° des stratégies sont mises de l'avant (marges généreuses, étages supérieurs en retrait, modulations de la volumétrie et des formes du toit, etc.) pour minimiser l'effet de hauteur et l'ombrage sur les propriétés adjacentes.

49. Critères d'évaluation relatifs à la volumétrie

- 1° Le langage architectural du bâtiment met en valeur le paysage de la rue en développant des jeux de retraits, d'angle ou autre dans la volumétrie de la construction;
- 2° le gabarit des bâtiments doit assurer un encadrement optimal des rues et lieux publics en termes d'alignement et de proportion des façades ou parties de façade;
- 3° le gabarit de la construction tient compte de la hauteur des bâtiments limitrophes en favorisant des transitions graduelles ou des retraits significatifs afin de s'insérer dans le cadre bâti du secteur.

50. Critères d'évaluation relatifs à la composition architecturale

- 1° Lors d'une transformation, les façades respectent les règles de composition générale du bâtiment. La symétrie, le découpage vertical et horizontal, l'alignement, les proportions des ouvertures et la présence de saillies sont des éléments clés à considérer;
- 2° toute façade donnant sur rue est traitée comme une façade principale avec fenestration, modulation de volume, etc.;
- 3° les dimensions et la localisation des ouvertures existantes ne sont pas agrandies, réduites ou obstruées de façon à dénaturer la composition de la façade.

51. Critères d'évaluation relatifs à la matérialité

- 1° Les matériaux de revêtement extérieur doivent être choisis de façon à créer un ensemble harmonisé et à mettre en valeur le paysage naturel et bâti existant;
- 2° les matériaux utilisés pour une nouvelle construction, un agrandissement ou une rénovation/transformation misent sur la qualité et la durabilité. L'utilisation de matériaux compatibles au bâtiment existant et au milieu d'insertion en termes de couleur, de texture, de forme et d'échelle est recommandée. La qualité des matériaux est équivalente à ceux utilisés dans le secteur.

52. Critère d'évaluation relatif aux détails architecturaux

- 1° Toute composante architecturale d'origine encore présente sur un bâtiment est préservée et maintenue en bon état. Lorsqu'il est démontré que le remplacement est inévitable, il se fait en s'inspirant des formes et des caractéristiques architecturales d'origine et peut se traduire dans une interprétation contemporaine.

53. Critères d'évaluation relatifs aux aménagements extérieurs

- 1° Le bâtiment est implanté de façon à favoriser la présence d'espaces libres significatifs pour l'aménagement d'aires d'agrément, d'espaces verts et communs. Un équilibre entre les espaces privés (balcon, cours, etc.) et les espaces communs (terrasse au toit, jardin collectif, etc.) est recherché;
- 2° les balcons et terrasses privés sont de dimensions généreuses et permettent de créer des espaces extérieurs habitables et utilisables par les résidents;
- 3° une bordure paysagère est favorisée aux limites du terrain. L'aménagement paysager est généreux et la plantation d'arbre, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible;
- 4° l'aménagement proposé minimise les espaces pavés et imperméables au profit des espaces végétalisés;

- 5° tous les aménagements et équipements de nature strictement utilitaire tels qu'espaces de chargement, d'entreposage, équipements de chauffage et de climatisation ou autres sont dissimulés de façon à être invisibles de la voie publique;
- 6° les bâtiments accessoires évitent de dominer le site et les matériaux sont compatibles à ceux du bâtiment principal;
- 7° l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la voie publique est atténué soit par un aménagement paysager généreux ou une implantation qui favorisent leur dissimulation;
- 8° des sentiers piétons doivent être aménagés de façon à relier l'entrée des bâtiments aux aires de stationnement, aux aires de séjour et à la rue publique;
- 9° l'aménagement extérieur entre un bâtiment et une voie publique et/ou un stationnement doit favoriser l'accessibilité universelle par l'installation de parcours sécuritaires, sans obstacles et éclairés;
- 10° des cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être aménagées à proximité des entrées d'un bâtiment;
- 11° l'aménagement doit chercher à réduire la différence de hauteur entre la voie publique et l'accès au bâtiment;
- 12° l'éclairage extérieur est conçu de manière à minimiser l'impact sur les propriétés adjacentes et l'éblouissement par des moyens tels que la hauteur restreinte des lampadaires, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion de la lumière vers les propriétés adjacentes et vers le ciel.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS MIXTES

SECTION I- APPLICATION

54. Bâtiments assujettis

Tout bâtiment à occupation mixte (habitation-commerce), accueillant un usage résidentiel et commercial est assujéti à l'approbation d'un PIIA.

55. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujéti à la procédure du présent règlement :

- 1° construction et agrandissement d'un bâtiment principal;
- 2° restauration, remplacement, changement, transformation d'une façade ou d'une composante architecturale sur un bâtiment principal;
- 3° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, etc.);
- 4° édification, modification et déplacement d'une enseigne.

SECTION II- OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

56. Objectifs

Pour toute intervention assujéti, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° encourager la mixité des usages dans un même bâtiment et le développement de milieux de vie complet;
- 2° favoriser une relation étroite entre le cadre bâti, les aménagements extérieurs et l'espace public afin de contribuer à l'animation urbaine et au dynamisme des lieux;
- 3° assurer les meilleures conditions d'habitabilité des ensembles résidentiels avec les usages commerciaux;
- 4° promouvoir la diversité architecturale dans le respect des caractéristiques du milieu bâti existant, et ce, particulièrement lors de l'intégration de nouvelles constructions;
- 5° privilégier un concept d'affichage qui s'intègre de façon sensible à l'architecture du cadre bâti et qui respecte l'échelle du secteur afin de contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue tout en respectant les composantes résidentielles.

57. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

58. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et à l'implantation

- 1° L'implantation d'un bâtiment à vocation mixte favorise l'encadrement de la rue ou de tout espace public;
- 2° l'implantation des bâtiments, des entrées charretières et des allées d'accès assure la fluidité des déplacements véhiculaires, des cyclistes et des piétons à même le site et sur les rues adjacentes;
- 3° l'implantation de la construction privilégie la conservation des arbres et de la végétation mature;
- 4° le gabarit du bâtiment projeté ou d'un agrandissement tient compte de la hauteur des bâtiments adjacents en favorisant des transitions graduelles ou des retraits significatifs à des endroits stratégiques.

59. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Les façades commerciales exposées au domaine public sont marquées par une importante fenestration qui maximise l'éclairage naturel et favorise les interactions avec les usagers;
- 2° le bâtiment respecte le secteur environnant en s'inspirant de l'échelle, des proportions et des matériaux des constructions adjacentes;
- 3° les façades de bâtiment visibles de la voie publique font l'objet d'un traitement architectural soigné et sont animées par des jeux de relief et des détails ornementaux tels que des décrochés, des saillies, des marquises, des auvents, etc.;
- 4° la localisation et la dimension des ouvertures sont conçues de manière à maximiser le potentiel l'ensoleillement solaire passif;
- 5° le type de revêtement sélectionné mise sur la qualité et la durabilité. Les teintes sont sobres et compatibles avec celles des constructions voisines;
- 6° le vocabulaire architectural utilisé est original et de qualité et met en valeur le paysage de la rue;
- 7° le projet favorise la performance environnementale et les principes de durabilité sont encouragés;
- 8° lorsque possible, le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments est construit sensiblement au niveau du trottoir.

60. Critères d'évaluation relatifs aux aménagements extérieurs

- 1° Le projet favorise la présence d'espaces libres significatifs pour l'aménagement d'aires d'agrément, d'espaces verts et communs. Un équilibre entre les espaces privés (balcon, cours, etc.) et les espaces communs (terrasse au toit, jardin collectif, etc.) est recherché;
- 2° l'aménagement paysager est généreux et la plantation d'arbre, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible;
- 3° la plantation d'arbres et d'arbustes participe à l'encadrement de la rue, à la mise en valeur des bâtiments et à la création d'espaces ombragés et confortables pour les usagers;
- 4° l'aménagement proposé minimise les espaces pavés et imperméables au profit des espaces végétalisés;
- 5° l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la voie publique est atténué soit par un aménagement paysager généreux ou une implantation qui favorisent leur dissimulation;
- 6° l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est favorisé à proximité des accès du bâtiment;
- 7° l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé;
- 8° l'implantation et l'aménagement des quais de chargement, enclos à déchets et autres équipements fonctionnels minimisent les impacts négatifs sur les unités résidentielles du bâtiment et sur les milieux adjacents.

61. Critères d'évaluation relatifs à l'affichage

- 1° Les matériaux, la forme, les dimensions, les couleurs et l'éclairage des enseignes rehaussent la qualité du bâtiment et s'intègrent de façon cohérente au concept architectural;
- 2° le concept d'affichage mise sur la qualité et la durabilité des composantes (structure, enseigne, éclairage, aménagement paysager);
- 3° l'enseigne ne doit pas dominer une caractéristique architecturale de l'édifice ou porter atteinte à l'intégrité du bâtiment;
- 4° l'emplacement et la dimension des enseignes n'interfèrent pas avec les composantes résidentielles du bâtiment;
- 5° la localisation et la hauteur de l'enseigne évitent la prédominance dans le paysage de la rue au détriment de la qualité visuelle de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUTORISANT LES COMMERCES ET SERVICES ET AUX ZONES AUTORISANT LES USAGES COMMUNAUTAIRES ET INSTITUTIONNELS

SECTION I- APPLICATION

62. Territoire assujetti

L'ensemble des zones autorisant les commerces et services et des les usages communautaires et institutionnels, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

63. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° construction, agrandissement et modification d'un bâtiment principal;
- 2° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, café-terrasse, etc.);
- 3° édification, modification et déplacement d'une enseigne.

SECTION II - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

64. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° assurer l'intégration harmonieuse des établissements de commerce et de services dans le paysage et la trame urbaine;
- 2° contribuer à l'image de prestige véhiculée de la ville par l'architecture et l'aménagement extérieur des établissements commerciaux;
- 3° favoriser une relation étroite entre le cadre bâti, les aménagement extérieurs et l'espace public afin de contribuer à l'animation urbaine et au dynamisme des lieux
- 4° privilégier un concept d'affichage qui s'intègre de façon sensible à l'architecture du cadre bâti et qui respecte l'échelle du secteur afin de contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue.

65. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

66. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et l'implantation

- 1° L'implantation et le gabarit des bâtiments assurent un encadrement optimal des rues et lieux publics en termes d'alignement et de proportion des façades ou parties de façades;
- 2° l'implantation, l'orientation et la distance entre les bâtiments favorisent la protection de l'intimité des résidents, la préservation des zones d'ensoleillement et maximisent l'utilisation du terrain;

- 3° les bâtiments sont implantés de manière à favoriser la présence d'espaces libres propices à une utilisation extérieure adéquate et invitante qui complète l'usage de l'immeuble;
- 4° l'interaction visuelle et fonctionnelle entre les bâtiments et la rue est maximisée et peut se traduire par une large fenestration au rez-de-chaussée;
- 5° l'aménagement d'un espace tampon est favorisé entre deux usages adjacents incompatibles ou de densité d'occupation du sol différente.

67. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Le bâtiment respecte le secteur environnant en s'inspirant de l'échelle, des proportions et des matériaux des constructions adjacentes;
- 2° les matériaux de revêtement extérieur sont de qualités, durables et sobres. Ils créent un ensemble visuel compatible avec le milieu environnant;
- 3° les matériaux réfléchissant la lumière telle que la tôle d'acier, l'aluminium et le vinyle sont utilisés avec parcimonie;
- 4° une attention particulière est apportée dans la composition architecturale des façades afin de créer un rythme, une articulation, soit par un jeu de matérialité ou de volumes;
- 5° Les façades des bâtiments visibles du domaine public sont conçues de manière à recevoir le même traitement architectural que la façade principale.

68. Critères d'évaluation relatifs aux aménagements extérieurs

- 1° Les espaces libres sont aménagés de façon cohérente, esthétique et sécuritaire de manière à favoriser leur utilisation;
- 2° l'aménagement paysager est généreux et la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible ;
- 3° l'implantation et la conception d'un café-terrasse contribuent à l'animation de la rue ou des espaces extérieurs. Les aménagements et le design du café-terrasse sont conviviaux, ludiques et accueillants et incitent à l'utilisation de celui-ci;
- 4° les sentiers piétons permettent de relier de façon sécuritaire les entrées des bâtiments aux aires de stationnement et à la rue publique, notamment en étant éclairés;
- 5° le nombre et la localisation des accès véhiculaires au terrain minimisent l'accroissement de la circulation sur les rues publiques qui ne sont pas destinées à supporter un volume important de circulation et diminuent l'interférence entre la circulation automobile sur les voies publiques et la circulation des piétons;
- 6° l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la voie publique est atténué soit par un aménagement paysager généreux ou une implantation qui favorisent leur dissimulation;
- 7° l'aménagement extérieur entre un bâtiment et une voie publique et/ou un stationnement favorise l'accessibilité universelle par l'installation de parcours sécuritaires, sans obstacle et éclairés;
- 8° l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est situé à proximité des entrées d'un bâtiment;
- 9° l'aménagement cherche à réduire la différence de hauteur entre la voie publique et l'accès au bâtiment;
- 10° tous les aménagements et équipements de nature strictement utilitaire tels qu'espaces de chargement, d'entreposage, équipements de chauffage et de climatisation ou autres sont dissimulés de façon à être non-visible de la voie publique.

69. Critères d'évaluation relatifs à l'affichage

- 1° Le bâtiment n'est pas conçu ou construit en fonction de l'affichage. Les matériaux, la forme, les dimensions, les couleurs et l'éclairage des enseignes rehaussent la qualité du bâtiment et s'intègrent de façon cohérente au concept architectural;
- 2° le concept d'affichage mise sur la qualité et la durabilité des composantes (structure, enseigne, éclairage, aménagement paysager);
- 3° l'enseigne ne doit pas dominer une caractéristique architecturale de l'édifice ou porter atteinte à l'intégrité du bâtiment;
- 4° la localisation et la hauteur de l'enseigne évitent la prédominance dans le paysage de la rue au détriment de la qualité visuelle de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUTORISANT L'INDUSTRIE

SECTION I- APPLICATION

70. Territoire assujetti

L'ensemble des zones autorisant l'industrie, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

71. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° construction et agrandissement d'un bâtiment principal;
- 2° restauration, remplacement, changement, transformation d'une façade ou d'une composante architecturale sur un bâtiment principal;
- 3° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, café-terrasse, etc.);
- 4° édification, modification et déplacement d'une enseigne.

SECTION II - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

72. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° contribuer à l'image de prestige de la zone industrielle par une architecture et des aménagements extérieurs innovants et de qualité;
- 2° préconiser des concepts architecturaux et des aménagements extérieurs novateurs axés sur les nouvelles techniques en matière environnementale et en construction durable.

73. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

74. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et à l'implantation

- 1° La distribution intérieure et extérieure des différentes fonctions du bâtiment minimise les impacts et nuisances engendrées sur l'environnement limitrophe;
- 2° l'implantation, l'orientation et la distance entre les bâtiments favorisent la préservation des zones d'ensoleillement et maximisent l'utilisation du terrain;
- 3° les bâtiments sont implantés de manière à favoriser la présence d'espaces libres propices à une utilisation extérieure adéquate et invitante qui complète l'usage de l'immeuble (Ex. : aire de détente extérieure pour les employés).

75. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Un jeu de modulation est favorisé soit par des matériaux de revêtement extérieur, des formes, des couleurs ou des volumes, qui brisent la linéarité et favorisent la singularité des murs extérieurs;
- 2° l'architecture favorise une qualité visuelle et esthétique générale du bâtiment tout en diminuant leur effet de masse par le développement d'un concept architectural innovant;
- 3° lorsque compatible avec la nature de l'usage, la composition architecturale maximise les surfaces vitrées pour les façades visibles de la voie publique;
- 4° les matériaux de revêtement extérieur sont de qualités, durables et sobres. La création d'un ensemble visuel harmonisé est recherchée;
- 5° lorsque possible, le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments est construit sensiblement au niveau du trottoir.

76. Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement extérieur

- 1° Une bordure paysagère est généreusement aménagée au pourtour des limites du terrain;
- 2° l'aménagement paysager est généreux et la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux est encouragée dans toutes les cours lorsque possible;
- 3° l'aménagement proposé minimise les espaces pavés et imperméables au profit des espaces végétalisés;
- 4° les aménagements et le design d'un café-terrasse sont conviviaux, ludiques et accueillants et incitent à l'utilisation de celui-ci;
- 5° l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la voie publique est atténué soit par un aménagement paysager généreux ou une implantation qui favorisent leur dissimulation;
- 6° l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être situé à proximité des entrées d'un bâtiment;
- 7° des sentiers piétons doivent être aménagés de façon à relier l'entrée des bâtiments au terrain, aux aires de stationnement et à la rue publique;
- 8° l'aménagement extérieur entre un bâtiment et une voie publique et/ou un stationnement doit favoriser l'accessibilité universelle par l'installation de parcours sécuritaires, sans obstacle et éclairés;
- 9° le nombre et la localisation des accès véhiculaires au terrain minimisent l'interférence avec la circulation sur les voies publiques et avec celle des piétons;
- 10° tous les aménagements ou équipements de nature strictement utilitaire tels qu'espaces d'entreposage, équipements de chauffage et de climatisation, bâtiments auxiliaires ou autres sont invisibles de la rue ou dissimulés adéquatement le cas échéant.

77. Critères d'évaluation relatifs à l'affichage

- 1° Le concept d'affichage mise sur la qualité et la durabilité des composantes (structure, enseigne, éclairage, aménagement paysager);
- 2° les matériaux, la forme, les dimensions, les couleurs et l'éclairage des enseignes rehaussent la qualité du bâtiment et s'intègrent de façon cohérente au concept architectural;
- 3° la localisation et la hauteur de l'enseigne évitent la prédominance dans le paysage de la rue au détriment de la qualité visuelle de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE-VILLE

SECTION I- APPLICATION

78. Territoire assujetti

Le secteur du centre-ville, tel que délimité à la carte suivante, est assujetti à l'approbation d'un PIIA.

Figure 1-Secteur centre-ville



79. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° Opérations cadastrales;
- 2° construction, agrandissement et modification d'un bâtiment principal;
- 3° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, café-terrasse, etc.);
- 4° édification, modification et déplacement d'une enseigne.

SECTION II - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

80. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° conserver, dans le centre de la ville, une composition architecturale faubourienne typique;
- 2° favoriser un traitement architectural de qualité supérieure et intégrer les nouvelles constructions et les interventions majeures aux composantes architecturales du milieu bâti environnant ;
- 3° assurer l'intégration harmonieuse et optimale des enseignes dans le respect et la mise en valeur du caractère architectural du centre-ville.

81. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

82. Critères d'évaluation relatifs aux opérations cadastrales

- 1° La division des parcelles favorise le respect du découpage cadastral d'origine soit d'environ 10 mètres (33 pieds);
- 2° le lotissement favorise la préservation des arbres matures présents sur le site.

83. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et l'implantation

- 1° Les bâtiments bordent directement le trottoir de manière à encadrer les voies publiques;
- 2° la construction de rampes et de murets en façade des commerces est à éviter;

- 3° les bâtiments ont un rôle structurant dans la définition de l'espace de la place publique (parc Connaught);

84. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Un toit plat avec parapets décoratifs est privilégié;
- 2° les balcons en retrait (en loggia) plutôt qu'en saillie sont priorités;
- 3° les volumes rectangulaires et simples sont favorisés;
- 4° les retraits de la façade au niveau du rez-de-chaussée sont minimisés;
- 5° une hauteur supérieure à celle des étages est encouragée pour le rez-de-chaussée. La hauteur tend à respecter une dimension type de 3,5 mètres;
- 6° le projet respecte le traitement architectural du rez-de-chaussée existant et des rez-de-chaussée adjacents, notamment en ce qui concerne le découpage de la façade (alignement et symétrie), le rythme de la composition (distribution des ouvertures, des détails architecturaux, etc.) et les matériaux de revêtement;
- 7° la diversité de composition architecturale au niveau des étages de chaque bâtiment est favorisée (détails d'appareillage de brique, distribution des ouvertures, etc.);
- 8° la proportion verticale des fenêtres est conservée et tend à respecter une hauteur qui correspond à deux fois la largeur;
- 9° le rez-de-chaussée commercial maximise la fenestration et tend à couvrir 90 % de la superficie de celui-ci;
- 10° un degré plus faible d'ouverture aux étages est privilégié et cherche à atteindre environ 20 % de la surface de l'étage;
- 11° un parement de brique d'argile de teinte rouge ou brune ou un mélange des deux est favorisé;
- 12° l'usage de bois ou de métal au niveau du rez-de-chaussée commercial est encouragé.

85. Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement extérieur

- 1° L'implantation et la conception d'un café-terrasse contribuent à l'animation de la rue ou des espaces extérieurs. Les aménagements et le design du café-terrasse sont conviviaux, ludiques et accueillants et incitent à l'utilisation de celui-ci;
- 2° l'aménagement extérieur entre un bâtiment et une voie publique et/ou un stationnement favorise l'accessibilité universelle par l'installation de parcours sécuritaires, sans obstacle et éclairés;
- 3° l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est situé à proximité des entrées d'un bâtiment;
- 4° l'aménagement cherche à réduire la différence de hauteur entre la voie publique et l'accès au bâtiment.

86. Critères d'évaluation relatifs à l'affichage

- 1° L'affichage s'intègre et s'harmonise à l'architecture du bâtiment sur lequel il est apposé, sans altérer ses qualités architecturales. L'intégration et l'harmonisation des enseignes sont évaluées selon les éléments suivants :
 - a) leur forme, leurs dimensions, leur emplacement et leur mode d'installation respectent les proportions et caractéristiques de la façade (équilibre) et ne masquent pas les détails architecturaux du bâtiment (moultures, ouverture, etc.);
 - b) les couleurs et les matériaux utilisés mettent en valeur l'enseigne et respectent les couleurs et matériaux du bâtiment;
 - c) l'éclairage est discret et met en valeur la façade;
- 2° l'affichage s'harmonise avec son l'environnement. Son implantation s'harmonise avec les enseignes des bâtiments et des différents établissements de la rue;
- 3° les enseignes sont conçues avec des matériaux durables et de qualité;
- 4° les couleurs de l'enseigne s'harmonisent aux tons de l'édifice et les teintes fluorescentes sont à éviter sur une enseigne;
- 5° les dimensions et l'emplacement des enseignes respectent l'échelle du piéton et participent à l'animation de la rue;

- 6° les enseignes avec boîtier éclairées par une source lumineuse intérieure (rétroéclairée) sont à éviter. L'éclairage indirect discret est préférable. Sinon, la source lumineuse intérieure doit mettre en évidence les lettres et le logo plutôt que l'arrière-fond de l'enseigne.

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR BEAUMONT

SECTION I- APPLICATION

87. Territoire assujetti

Les zones C-214-A et C-214-B, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

88. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° construction, agrandissement et modification d'un bâtiment principal;
- 2° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, etc.).

SECTION II - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

89. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° favoriser l'échelle du piéton et l'encadrement des rues;
- 2° profiter de la visibilité offerte par la proximité des artères et des rues collectrices pour rehausser la qualité du paysage urbain;
- 3° assurer la convivialité et la sécurité des parcours actifs;
- 4° minimiser l'effet d'îlots de chaleur et l'imperméabilisation du sol.

90. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

91. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Le front bâti ou une partie de celui-ci est implanté près de la rue afin de l'encadrer et de dissimuler les aires de stationnement ;
- 2° le concept architectural porte une attention particulière au traitement des façades et privilégie la modulation des volumes afin de rompre l'effet de linéarité;
- 3° les façades exposées au domaine public sont marquées par une importante fenestration qui maximise l'éclairage naturel, favorise les interactions avec les usagers et souligne le caractère commercial du bâtiment ;
- 4° un développement regroupant plus d'un bâtiment dispose d'un traitement architectural soulignant l'unité d'ensemble ;
- 5° un traitement particulier des entrées principales (saillies, auvents, etc.) est encouragé;
- 6° le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments est construit sensiblement au niveau du trottoir pour permettre l'accessibilité universelle.

92. Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement paysager

- 1° L'utilisation de matériaux pâles et perméables sur une portion significative des aires de stationnement est favorisée;
- 2° les aires de stationnement sont implantées et aménagées de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public (ex. en cour latérale ou arrière, écran végétal au pourtour, etc.);

- 3° les aires de stationnement de 20 cases ou plus sont morcelées et séparées par des îlots paysagers, afin d'atténuer leur impact visuel;
- 4° l'aménagement de parcours actifs fonctionnels et conviviaux sur le site bonifie ou complète les réseaux adjacents;
- 5° l'aménagement d'une bande verte plantée d'arbres aux limites du site contribue à dissimuler les aires de stationnement et autres espaces fonctionnels à partir du domaine public et à créer une zone de transition avec les zones adjacentes;
- 6° la plantation d'arbres à grand déploiement sur le site crée des espaces ombragés et améliore le confort des usagers;
- 7° l'intégration d'aires d'agrément et de repos est encouragée.

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES M-801, M-802 ET M-803

SECTION I- APPLICATION

93. Territoire assujetti

Les zones M-801, M-802 et M-803, telles que délimitées au règlement de zonage en vigueur, sont assujetties à l'approbation d'un PIIA.

94. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° construction, agrandissement et modification d'un bâtiment principal;
- 2° aménagement de terrain (plantation, aire de stationnement, équipement mécanique, etc.);
- 3° édification, modification et déplacement d'une enseigne;
- 4° construction, modification d'un café-terrasse.

SECTION II - OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

95. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° assurer l'intégration harmonieuse des établissements dans le paysage et la trame urbaine;
- 2° contribuer à l'image de prestige véhiculée par la ville par l'architecture des bâtiments;
- 3° privilégier une architecture et des aménagements respectueux de l'environnement en plus d'intégrer des principes de durabilité;
- 4° intégrer une signalisation distinctive qui contribue à l'identification visuelle du secteur et à son rayonnement;
- 5° renforcer le prestige du secteur par la qualité des aménagements extérieurs.

96. Critères applicables

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants.

97. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration urbaine et l'implantation

- 1° Le positionnement des bâtiments assure une utilisation optimale de l'espace;
- 2° l'implantation de projets structurants et d'envergures sur la vitrine autoroutière est privilégiée;
- 3° l'orientation, la hauteur et l'implantation des bâtiments réduisent les nuisances autoroutières sur le milieu (bruit, poussière, polluants atmosphériques, pollution visuelle et lumineuse);

- 4° l'implantation des bâtiments favorise la création de points de vue et de repères visuels à l'intérieur et à l'extérieur du site, autant pour le piéton que pour l'automobiliste;
- 5° l'implantation des constructions tend à encadrer les voies de circulation locale;
- 6° l'implantation des constructions près des autoroutes 15 et 40 favorise un certain recul;
- 7° la hauteur des immeubles assure un encadrement bâti minimal des autoroutes 15 et 40;
- 8° la trame de rue projetée privilégie une circulation locale par l'aménagement de voies d'emprises réduites, de débords de trottoirs plantés ou de ralentisseurs de circulation pour limiter le camionnage sur le site;
- 9° le nombre de rues sans issue est limité.

98. Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

- 1° Les bâtiments, d'expression contemporaine, confèrent une image prestigieuse et distinctive;
- 2° le traitement architectural des constructions forme un ensemble cohérent et harmonieux;
- 3° les bâtiments offrent une apparence de qualité associée à la présence et à la visibilité que procure la vitrine autoroutière;
- 4° les façades des constructions privilégient une fenestration large et abondante;
- 5° le traitement architectural des stationnements étagés reflète une qualité équivalente à l'architecture des autres bâtiments du site et ceux-ci intègrent des technologies vertes, durables et innovatrices;
- 6° la conception architecturale d'un nouveau bâtiment ou la mise aux normes d'un bâtiment existant vise l'accessibilité universelle;
- 7° la différence de hauteur entre une voie de circulation, publique ou privée, et le rez-de-chaussée d'un bâtiment est réduite afin de faciliter l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

99. Critères d'évaluation relatifs à la durabilité

- 1° L'utilisation d'énergies vertes et les techniques de construction durables sont encouragées dans la conception des bâtiments (exemple : Géothermie, capteur solaire, énergie solaire passive, récupération des eaux de pluie, boucle énergétique, bornes électriques, etc.);
- 2° la localisation et la dimension des ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement et maximisent le confort des usagers;
- 3° l'aménagement paysager est généreux, tandis que le port des arbres et leur dimension à maturité permettront le développement d'une vaste canopée offrant de l'ombre au niveau du sol;
- 4° l'utilisation d'un revêtement de sol de couleur pâle ayant un degré de réflectivité élevé ou composé de pavés perméables est préconisée pour l'aménagement des aires de stationnement extérieur;
- 5° l'implantation de bornes de recharge pour véhicule électrique dans les aires de stationnement extérieures et intérieures est encouragée;
- 6° les eaux de ruissellement sont gérées à même le site de manière à favoriser l'absorption, l'utilisation ou la rétention des eaux. L'utilisation de fossés ou de noues végétalisées, de tranchées filtrantes, de jardins de pluie ou toute autre technique ayant un but similaire sont encouragées;
- 7° l'aménagement d'un couvert végétal sur le toit et sur les murs est encouragé;
- 8° un accès sécuritaire et efficace aux infrastructures de transport collectif est assuré (exemple : Lien vers la station de métro de la Savane).

100. Critères d'évaluation relatifs aux aménagements extérieurs

- 1° L'implantation et la conception d'un café-terrasse contribuent à l'animation de la rue ou des espaces extérieurs. Les aménagements et le design du café-terrasse sont conviviaux, ludiques et accueillants et incitent à l'utilisation de celui-ci;
- 2° les accès au site sont marqués par un traitement paysager distinctif et soigné et/ou par des installations artistiques et ludiques;
- 3° le nombre d'entrées charretières donnant accès au site est limité;

- 4° l'aménagement des cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est favorisé à proximité des accès du bâtiment;
- 5° des sentiers piétons éclairés et sécuritaires sont aménagés de façon à relier l'entrée des bâtiments aux aires de stationnement et aux voies de circulation;
- 6° l'éclairage met en valeur les aménagements et les constructions et contribue à forger une expérience commerciale distinctive sans engendrer de pollution visuelle;
- 7° le concept d'aménagement anime les domaines privés et publics et favorise une expérience commerciale piétonnière de qualité;
- 8° la signature du mobilier urbain contribue à l'image distinctive du site;
- 9° l'aménagement du site protège l'expérience piétonne en ce qui concerne les expériences sensorielles désagréables, tels que le vent, la pluie, la neige, le froid, la chaleur, la pollution, le bruit et l'éclairage;
- 10° des trottoirs de largeurs confortables à la circulation des piétons sont favorisés;
- 11° des traverses piétonnières munies d'aires d'attente sécuritaire sont encouragées sur le site;
- 12° tous les aménagements et équipements de nature strictement utilitaire tels qu'espaces de chargement, équipements mécaniques, conteneurs à déchet ou autres sont invisibles des voies de circulation ou dissimulés adéquatement.

101. Critères d'évaluation relatifs à l'affichage

- 1° Le concept d'affichage met en valeur les attraits du site, l'architecture des bâtiments et les aménagements extérieurs;
- 2° l'intégration de technologies avant-gardistes est privilégiée pour l'élaboration du concept d'affichage;
- 3° le concept d'affichage met en valeur le fait que le secteur se trouve dans la ville de Mont-Royal;
- 4° la signalisation directionnelle sur le site est efficace et facilite l'orientation des usagers dans le site;
- 5° l'affichage dynamique est encouragé pour les enseignes directionnelles qui indiquent la direction à suivre pour se rendre aux espaces de stationnement.

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE PATRIMONIAL

SECTION I- LIEUX DE CULTE D'INTÉRÊT À CARACTÈRE PATRIMONIAL

102. Bâtiments assujettis

La présente section s'applique aux lieux de culte à caractère patrimonial suivant :

Congrégation Beth-El 1000, chemin Lucerne	
Église Saint-Joseph de Mont-Royal 100, avenue Thornton	

Hungarian United Church 50, boulevard Graham	
Mount Royal United Church 1800, boulevard Graham	
New Canadians Baptist Church 1012, chemin Saint-Clare	
Parish of the Annunciation 75, avenue Roosevelt	
Presbyterian Church of Town of Mount Royal 1491, boulevard Laird	
St. Peter's Anglican Church 900, boulevard Laird	

103. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° opération cadastrale;
- 2° changement d'usage;
- 3° agrandissement d'un bâtiment principal;
- 4° modification d'une caractéristique architecturale ou végétale.

104. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° préserver l'intégrité des caractéristiques architecturales et respecter l'architecture d'origine des lieux de culte d'intérêt;
- 2° assurer, conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial, la valeur historique ou symbolique du lieu de culte.

105. Critères d'évaluation

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° tout projet assure la préservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt;
- 2° aucun changement d'usage, modification, agrandissement, lotissement et modification d'une caractéristique architecturale ou végétale ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale d'un lieu de culte;
- 3° la protection et la mise en valeur du lieu de culte en fonction de ses éléments significatifs sont assurées tout en respectant son caractère patrimonial;
- 4° les perspectives et les percées visuelles sur le lieu de culte sont préservées;
- 5° les espaces extérieurs font l'objet d'un aménagement paysager de qualité qui contribue à l'identité du lieu de culte;
- 6° les interventions contemporaines sur le lieu de culte sont intégrées, affirmées et leur réversibilité est assurée;
- 7° pour l'étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation ou d'un nouvel usage, les modifications aux éléments construits sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

SECTION II – ÉDIFICES SCOLAIRES À CARACTÈRE PATRIMONIAL

106. Bâtiments assujettis

La présente section s'applique aux édifices scolaires à caractère patrimonial suivant :

Académie primaire Saint-Clément 1345, ch. Régent	
École secondaire Mont-Royal 50, rue Montgomery	

École secondaire Pierre Laporte 1101, ch. Rockland	
École primaire Sainte-Clément Est 1560, boul. Laird	
École primaire Sainte-Clément Ouest 555, avenue Mitchell	
École primaire Carlyle 109, avenue Carlyle	
École primaire Dunrae Gardens 235, avenue Dunrae	

107. Interventions assujetties

L’obtention d’un permis ou d’un certificat d’autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° agrandissement d’un bâtiment principal;
- 2° modification d’une caractéristique architecturale ou végétale.

108. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, les objectifs en fonction desquels une demande d’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° préserver l’intégrité des caractéristiques architecturales et de respecter l’architecture d’origine des édifices scolaires à caractère patrimonial;

109. Critères d’évaluation

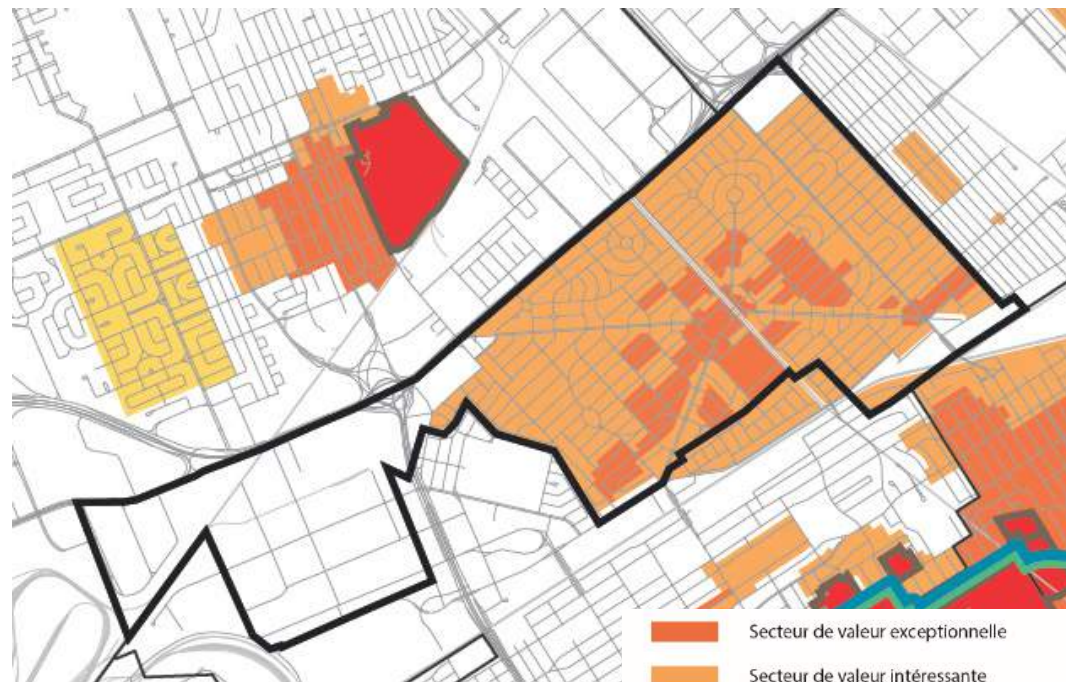
La conformité d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° aucune modification ou agrandissement n’a pour effet de réduire sa valeur patrimoniale et rehausse l’architecture originale du bâtiment;
- 2° la protection et la mise en valeur du bâtiment sont assurées en préservant des éléments significatifs qui contribuent à l’identité de la construction;
- 3° toute intervention ne compromet pas le caractère original et identitaire du lieu; elle est planifiée de façon à s’intégrer harmonieusement au milieu, se distinguer clairement de l’architecture originale ou être réversible;
- 4° toute intervention tient compte de la tranche d’âge et des besoins des usagers du bâtiment en termes de volumes, d’organisation spatiale et fonctionnelle, d’équipements extérieurs visuellement attractifs et pédagogiques;
- 5° les espaces extérieurs sont paysagés de façon à diminuer l’impact des espaces pavés et des aires de stationnement;
- 6° les espaces verts sont ouverts et facilement accessibles au public.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET INSTITUTIONNELS DANS UN SECTEUR DE VALEUR PATRIMONIALE

110. . Bâtiments assujettis

La présente section s’applique aux bâtiments communautaires et institutionnels situés dans un secteur de valeur patrimoniale tel que montré à la carte suivante :



111. Interventions assujetties

L’obtention d’un permis ou d’un certificat d’autorisation pour les travaux suivants est assujettie à la procédure du présent règlement :

- 1° agrandissement d’un bâtiment principal visible d’une voie publique;
- 2° modification d’une caractéristique architecturale visible d’une voie publique sur un bâtiment principal.

112. Objectifs

Pour toute intervention assujettie, l’objectif en fonction duquel une demande d’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale est évaluée est le suivant:

- 1° assurer la protection et la mise en valeur de la construction et des éléments architecturaux significatifs, en respectant le caractère monumental qui contribue à l’identité des bâtiments communautaires ou institutionnels.

113. Critères d’évaluation

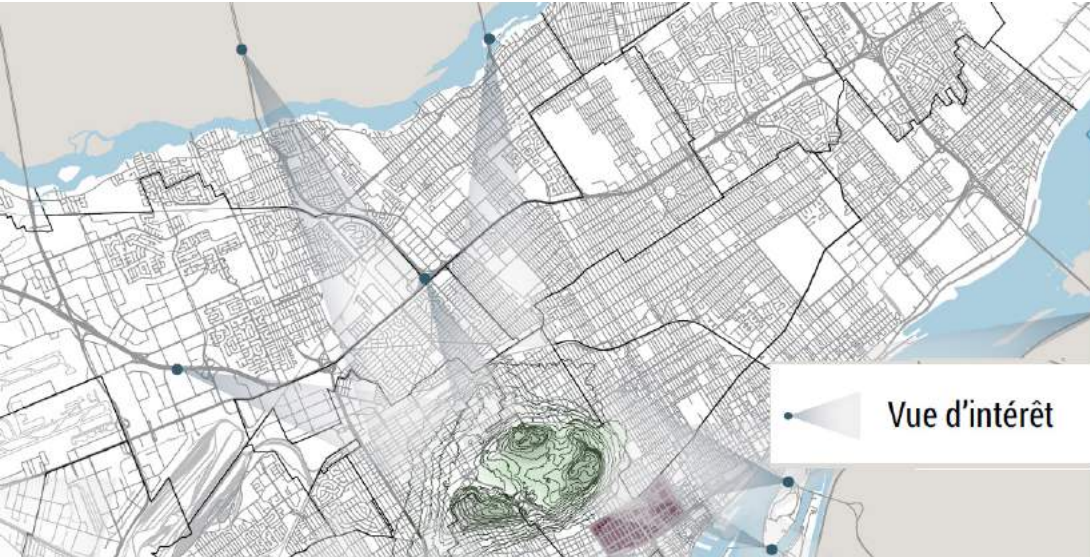
La conformité d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° tout projet doit tendre à préserver et à restaurer les éléments architecturaux d’intérêt;
- 2° toute intervention ne compromet pas le caractère original et identitaire du lieu; elle est planifiée de façon à s’intégrer harmonieusement au milieu, se distinguer clairement de l’architecture originale ou être réversible;
- 3° Un agrandissement ou une modification aux éléments construits sont restreints aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du bâtiment dans son ensemble.

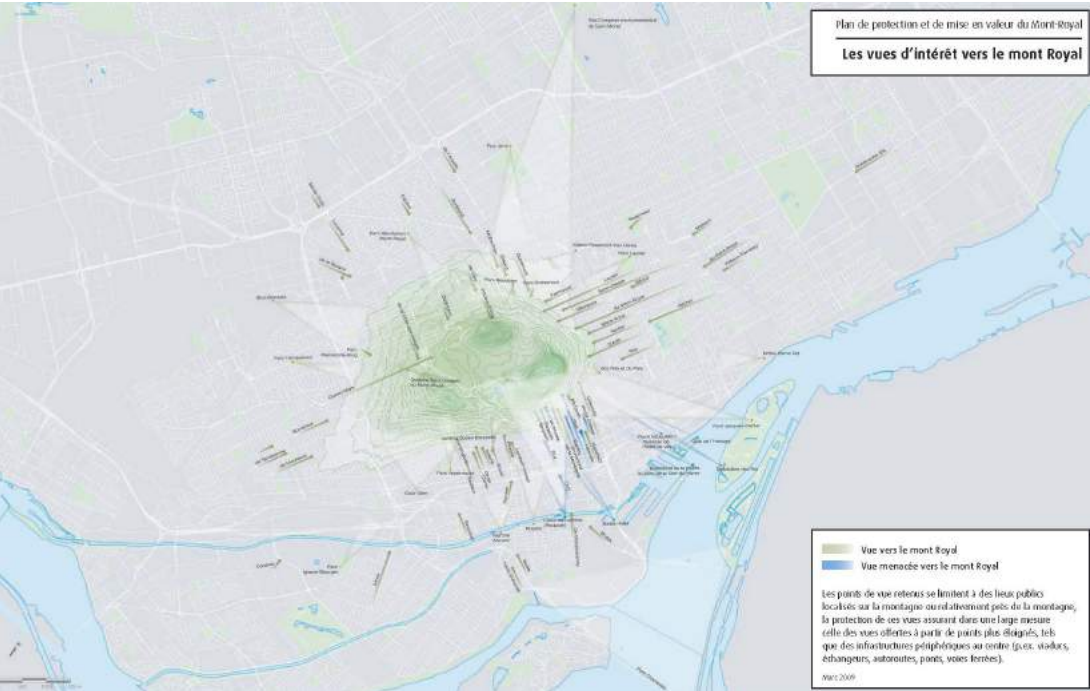
CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX VUES D'INTÉRÊT VERS LE MONT ROYAL

114. Territoire assujetti

Lorsque situé dans une vue d'intérêt, tel qu'indiqué sur la carte 1 du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et sur la carte 2 du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, un projet est assujéti à l'approbation d'un PIIA.



Carte 1 - Vue d'intérêt- Extrait du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (avril 2015)



Carte 2 - Vues d'intérêt vers le mont Royal – Extrait du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal

115. Interventions assujetties

L'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux suivants est assujéti à la procédure du présent règlement :

- 1° construction d'un bâtiment principal;
- 2° agrandissement d'un bâtiment principal.

SECTION II- OBJECTIFS ET CRITÈRES

116. Objectifs

Pour toute intervention assujéti, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est évaluée sont les suivants:

- 1° maintenir les vues d'intérêt vers le mont Royal;
- 2° protéger les vues d'intérêt par un développement harmonieux du cadre bâti.

117. Critères d'évaluation

La conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° un projet de construction ou d'agrandissement tend à maintenir les vues sur la montagne lorsque ce bâtiment est situé dans une vue d'intérêt vers le mont Royal indiquée aux cartes 1 et 2;
- 2° la forme, l'implantation et la hauteur d'un projet situé dans un terrain à construire ou à transformer identifié à la carte 3 permettent de préserver et de mettre en valeur les vues d'intérêt vers le mont Royal.



Carte 3 – Terrains à construire et à transformer – Extrait du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (avril 2015)

CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

118. Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

119. Validité

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

120. Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le directeur ou son représentant 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 applicable.

SECTION II – DISPOSITIONS FINALES

121. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

Le greffier,

Philippe Roy

Alexandre Verdy



REGLEMENT N° 1449

ANNEXE A



DATE:	REMARQUE:	DESSINÉ PAR:
-------	-----------	--------------