VILLE DE DEUX-MONTAGNES

AVIS PUBLIC – ASSEMBLÉE PUBLIQUE AUX FINS DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT Nº 1749

Aux personnes intéressées par le :

- **Premier projet de règlement nº 1749** - *Règlement modifiant le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règl. n°1373)*

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 13 mars 2025, le conseil de la Ville de Deux-Montagnes a adopté le premier projet de règlement suivant : **Premier projet de règlement nº 1749** - *Règlement modifiant le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règl. n°1373)*

2. Une assemblée publique aux fins de consultation aura lieu le **jeudi 10 avril 2025, à 19 h,** à la salle du conseil municipal, située au 803, chemin d'Oka.

3. Au cours de cette assemblée, il sera expliqué le projet de règlement et les conséquences de son adoption et les personnes ou organismes qui désirent s'exprimer pourront alors le faire.

4. Le premier projet de règlement n° 1749 n'est pas assujetti à la procédure d'approbation par les personnes habiles à voter.

5. Le premier projet de règlement nº 1749 concerne l'ensemble du territoire de la Ville.

6. Le premier projet de règlement peut être consulté au bureau du soussigné, à l'hôtel de ville situé au 803, chemin d'Oka à Deux-Montagnes, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h, et le vendredi de 8h30 à 12h, ainsi que sur le site Web de la Ville au www.ville.deux-montagnes.qc.ca .

Deux-Montagnes, le 26 mars 2025.

Jacques Robichaud, avocat, o.m.a.
Greffier et directeur des Services juridiques

1749

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE DEUX-MONTAGNES
VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1749

Règlement modifiant le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règl. nº 1373)

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le Conseil peut modifier ses règlements d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes ;

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur, le 28 mai 2024, du Règlement sur le Plan d'urbanisme révisé ;

CONSIDÉRANT l'obligation de concordance du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale à l'égard du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes et du Plan d'urbanisme révisé ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné et qu'un projet de règlement a été déposé lors d'une séance tenue le 13 mars 2025 ;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (Règl. nº 1373) est modifié par le remplacement de l'article 1.4 par le suivant :

« 1.4 DOCUMENTS ANNEXES

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

1° le règlement de zonage nº 1733 ainsi que ses futurs amende-ments.
2° le plan des secteurs de PIIA, joint au présent règlement comme annexe « A ».
3° la liste des bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial, jointe au présent règlement comme annexe « B ». »

2. Ce règlement est modifié par le remplacement du paragraphe d) par le suivant :

« d) les enseignes, faisant l'objet d'un certificat d'autorisation, conformément au règlement sur les permis et certificats numéro 1735, ne peuvent être installées, modifiées, agrandies, remplacées que conformément aux dispositions du présent règlement. »

3. L'article 1.9 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement de zonage numéro 1733 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncé. »

4. Ce règlement est modifié par le remplacement du deuxième alinéa de l'article 2.2 par le suivant :

« Les documents contenant les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet doivent être fournis de la manière suivante :

1° un (1) exemplaire imprimé en couleur dans un format égal ou inférieur à 8 ½ x 14 pouces ;
2° un (1) exemplaire numérique si disponible en format .jpg, .pdf ou .tiff. »

5. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 2.2, de l'article suivant:

« **2.2.1 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en un (1) exemplaire papier et un (1) exemplaire numérique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

1° les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement ;

2° le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction ;

3° l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté ;

4° une esquisse architecturale couleur de tout bâtiment projeté en 3D ou une image couleur du bâtiment existant montrant les modifications projetées selon le cas ;

5° des photographies récentes prises dans les 3 mois qui précèdent la demande illustrant la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants afin d'obtenir une image globale du secteur d'intervention ;

6° la description détaillée de l'ensemble des matériaux de revêtements utilisés dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ou d'autres éléments de l'enveloppe extérieure. Une fiche descriptive de chaque matériel devra être fournie en précisant la compagnie, le modèle et la couleur ;

7° un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant ;

8° un plan d'aménagement paysager lors d'une nouvelle construction ;

9° l'échéancier de réalisation des travaux projetés ;

10° toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande. »

6. L'article 2.3.1 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement :
   a) dans le titre, des mots « à l'inspecteur des bâtiments » par « au fonctionnaire désigné » ;
   b) au premier alinéa, après les mots « visé à l'article », du mot « précédent » par « 2.2.1 » ;

2° par la suppression, à la première phrase du premier alinéa, des mots « acquitter les frais d'étude pour la demande de permis, » ;

3° par le remplacement, au deuxième alinéa, du mot « l'inspecteur » par « le fonctionnaire désigné ».

7. L'article 2.4 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **2.4 CONTRAVENTIONS ET PENALITES**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :
   a) pour une première infraction, d'une amende de 400 $ à 1 000 $;
   b) pour une récidive, d'une amende de 800 $ à 2 000 $;

2° s'il s'agit d'une personne morale :
   a) pour une première infraction, d'une amende de 800 $ à 2 000 $;
   b) pour une récidive, d'une amende de 1 600$ à 4 000 $.

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

8. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 2.4, des articles suivants :

« **2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS**

2.5.1 DÉFINITION DE COMMERCES ET SERVICES D'ENVERGURE À CARACTÈRE STRUCTURANT

Afin d'être considéré comme un commerce et service d'envergure à caractère structurant, l'usage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

1° font partie des commerces et services d'envergure à caractère structurant, les commerces et services suivants :

a) les centres commerciaux, dans lesquelles sont aménagées des aires communes permettant l'accès aux différents commerces de l'intérieur et dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 30 000 mètres carrés ;

b) les centres commerciaux linéaires et les complexes de centres commerciaux linéaires (ou magasin d'usine), où les commerces et services sont généralement alignés, dont l'accès aux commerces et services se fait généralement par l'extérieur et dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 10 000 mètres carrés ou dont la superficie dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure, incluant les aires communes, est supérieure à 30 000 mètres carrés ;

c) les commerces et services de grande surface dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 10 000 mètres carrés.

2° a un rayon de desserte qui atteint ou dépasse l'échelle supralocale et engendre un certain achalandage. »

9. L'article 3.2 de ce règlement est modifié par le remplacement du paragraphe b) par le suivant :

« b) Favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions contemporaines de plus grand gabarit dans le cadre du processus de redéveloppement et de requalification du secteur, afin d'assurer une densification planifiée et cohérente. »

10. L'article 3.3 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **3.3 Zone applicable**

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur de PIIA-01, illustrés à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. »

11. L'article 3.5 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement des paragraphes a), b) et c) par les suivants :

« a) La subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots, à l'exception d'un remembrement de lot qui vise à inclure une parcelle de lot non-construisible ;
b) La construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;
c) La reconstruction d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

2° par l'ajout, au paragraphe e), après les mots « bâtiment principal », des mots « ou accessoire »

3° par l'ajout, au paragraphe f), après les mots « bâtiment principal », des mots « ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ».

12. L'article 3.6 de ce règlement est abrogé.

13. L'article 3.7 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 3.7 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein de ce secteur de la Ville en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants en prenant en considération qu'il s'agit d'un secteur de redéveloppement et de requalification :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de lots de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction des critères suivants :

1° le projet doit être conçu de manière à préserver les arbres matures d'intérêt autant que possible. Si leur conservation s'avère impossible, ils doivent être remplacés par des arbres dont la canopée, à maturité, sera équivalente à celle des arbres retirés, et ce, ailleurs sur le terrain ;

2° les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec celles des terrains avoisinants ou avec la topographie du site.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations, structures et gabarits avoisinants, en fonction des critères suivants :

1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction sont optimales par rapport à la superficie et la forme du terrain sur lequel elle est établie, de manière à éviter la création de morceaux de terrains résiduels difficilement utilisable ;

2) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles et contemporaines ;

3) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, des arbres devront être plantés ailleurs sur le terrain afin de permettre une compensation équivalente ;

4) les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à mettre en valeur le caractère patrimonial des bâtiments d'intérêt avoisinants s'il en existe ;

2) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé, le plus possible, que celui des bâtiments adjacents ;

3) L'effet de hauteur du bâtiment est réduit en proposant un retrait pour les étages supérieurs ainsi que des décrochés dans la façade principale ;

4) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure, intégrer les nouvelles constructions ou les modifications de constructions existantes aux composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant et mettre en valeur l'histoire patrimoniale du secteur en répondant aux critères suivants :

1) l'architecture du bâtiment principal est de grande qualité et s'inspire des composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant tout en proposant une signature contemporaine adaptée mettant en valeur le cadre bâti actuel;

2) l'architecture d'un bâtiment principal de plus de 2 étages et comprenant 2 logements et plus peut présenter un langage architectural novateur et contemporain dans la mesure où il reprend certaines caractéristiques du cadre bâti environnant telles que les couleurs, les matériaux de revêtement ou les composantes ornementales ;

3) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire (bâtiment isolé sur un lot de coin) sont articulées (murs avec décrochés) ;

4) le bâtiment implanté sur un lot de coin, présente des façades articulées ne comportant pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades ;

5) les façades de bâtiments sont modulées et/ou les ouvertures disposées de manière à maximiser l'éclairage naturel et l'utilisation de l'énergie solaire passive ;

6) les méthodes de construction et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments ;

7) les toitures en pente sont privilégiées pour les maisons unifamiliales. Toutefois, cette forme peut varier en étant similaire à la forme du toit et à l'orientation de l'arête de l'un des bâtiments principaux adjacents ;

8) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture qui s'harmonise avec le style architectural du secteur, tels une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc. ;

9) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures ;

10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées par un traitement architectural particulier, principalement la fenestration ;

11) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;

12) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural ;

13) les façades avant de constructions contigües présentent un traitement différencié soit par l'utilisation des diverses couleurs ou composantes ornementales, par des décrochés ou autres méthodes afin d'éviter la monotonie ;

14) l'utilisation du clin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de briques, de matériaux de maçonnerie, de panneaux d'acier pour le multifamilial de 4 étages et plus et du clin de fibrociment pour le revêtement extérieur est privilégiée pour la façade principale et pour toute façade qui a front sur rue ;

15) le nombre de type de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment doit être minimisé ;

16) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés ;

17) les méthodes de construction ou de rénovation et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique du bâtiment ;

18) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades ;

19) les éléments décoratifs d'un nouveau bâtiment doivent s'agencer et participer au renforcement de la valeur paysagère et patrimoniale du secteur dans lequel il s'insère.

OBJECTIF 5

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origine ;

2) la modification, l'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement ;

3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine ;

4) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment ;

5) la hauteur de l'agrandissement est proportionnelle à la hauteur du bâtiment existant ;

6) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment existant met en valeur la structure et le type de construction en place ;

7) la construction présente un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.) et est intégrée au bâtiment principal ;

8) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

9) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades.

OBJECTIF 6

Favoriser une gestion écologique du site, renforcer l'unité visuelle du secteur et encourager la mobilité durable en respectant les critères suivants :

1) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle ;

2) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont, dans la mesure du possible, protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant ;

3) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants ;

4) un talus créé suite à des travaux de nivellement ou de remblai doit faire l'objet d'un aménagement paysager ;

5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle ;

6) les aires de stationnement sont localisées et aménagées de façon à être les moins visibles de la voie publique de circulation, le plus possible et ce, dépendamment du type de projet résidentiel et/ou commercial ;

7) les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiées ;

8) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

9) la quantité de surfaces imperméables est diminuée et/ou de mesures technologiques sont mises en place pour favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement ;

10) les accès à l'eau sont préservés et mis en valeur en conservant leur aspect naturel, en limitant l'artificialisation des berges ou en effectuant des travaux de naturalisation ou de stabilisation des berges ;

11) la préservation et la mise en valeur des percées visuelles sur les paysages panoramiques sont encouragées en limitant, dans la mesure du possible, les aménagements susceptibles de diminuer les ouvertures sur la rivière des Mille Îles et sur le Lac des Deux-Montagnes depuis la voie publique ;

12) le projet assure la conservation et la mise en valeur des espaces boisés les plus significatifs en termes de valeur écologique et de services écologiques rendus. Le projet priorise la conservation d'arbres à haute valeur écologique (essence, âge, etc.) ;

13) le projet favorise la conservation ou l'aménagement de corridors assurant la connectivité avec les milieux naturels environnants et maintien la connectivité entre les boisés et les milieux naturels existants. La mise en valeur des milieux naturels permet d'encourager le transport actif et la pratique d'activités récréatives ;

14) le projet minimise l'empiètement dans un boisé ainsi que la perte ou la détérioration d'habitats fauniques et floristiques ;

15) une attention particulière est portée à la convivialité et à la sécurité de la circulation piétonne, cycliste et automobile ;

16) maximiser le confort et la sécurité des usagers en mobilité active ;

17) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires, utilitaires et conviviaux sur le site et en direction des différents secteurs, pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site et ils s'inspirent des meilleures pratiques d'aménagements, notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ ;

18) le projet favorise et facilite l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active;

19) à l'intérieur d'un nouveau projet de développement, le projet privilégie une organisation des réseaux de circulation permettant de minimiser les distances de marche nécessaires pour rejoindre un réseau de transport collectif.

OBJECTIF 7

Encadrer la conception de commerces et services d'envergure à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, afin de favoriser la cohabitation des usages et limiter les nuisances pouvant être associées en respectant les critères suivants :

1) Le projet doit être situé dans un pôle multifonctionnel identifié à l'annexe A du présent règlement. Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de justifier pourquoi l'implantation dans un tel pôle n'est pas possible ;

2) le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments permettent de créer des îlots harmonieux de caractère homogène ;

3) l'implantation des bâtiments doit permettre l'aménagement de passages piétons conviviaux et sécuritaires au sein du site ;

4) les équipements accessoires, tel un conteneur à déchet, sont localisés de manière à minimiser les inconvénients potentiels pour les bâtiments avoisinants (bruit, odeurs, nuisances visuelles, etc.) et à limiter leur visibilité à partir de la rue avec des traitements architecturaux ou paysagers ;

5) l'intégration d'une ou de plusieurs mesures écologiques est encouragée, notamment :

   a) une efficacité énergétique supérieure ;

   b) l'intégration de toits verts et de murs végétalisés ;

   c) l'utilisation de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées ou ayant une certification environnementale) ;

   d) la récupération des eaux de pluie ;

   e) l'utilisation d'énergie passive (solaire passif, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex. : géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité) ;

   f) la ventilation naturelle ou mixte (ex. : fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) ;

6) différents modèles de bâtiments s'appuyant sur des caractéristiques architecturales similaires et communes (style, forme et pente de toit, gabarit, famille de matériaux et couleurs, etc.) sont proposés de manière à contribuer à la définition d'une identité propre au projet et à éviter la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents ;

7) le projet intègre une signature architecturale distinctive et contemporaine qui reflète son époque de construction tout en s'intégrant harmonieusement au cadre bâti avoisinant ;

8) le traitement des façades visibles d'une rue est équivalent à celui de la façade principale ;

9) les murs de fondation d'un bâtiment sont peu apparents ;

10) dans le cas où un bâtiment présente des différences de hauteur et de gabarit significatives par rapport aux bâtiments voisins, son volume et son architecture doivent être adaptés, le plus possible, de manière à faire une transition harmonieuse et graduelle avec les bâtiments adjacents de gabarit inférieur ;

11) des aménagements paysagers adéquats devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique ainsi que des limites de terrains afin d'atténuer les impacts visuels ;

12) l'aménagement de stationnement intérieur est privilégié ;

13) les allées d'accès menant à une aire de stationnement intérieur sont aménagées de manière à limiter les conflits avec les usagers en mobilité active et à réduire l'impact visuel sur la façade du bâtiment ;

14) les allées d'accès vers une aire de stationnement intérieur sont situées sur le côté du bâtiment principal visé et sont à privilégier ;

15) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sur le site et en direction des différents pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site ;

16) l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé ;

17) toute aire de stationnement extérieure et toit plat devraient être drainés convenablement par un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte qui devrait être intégré à l'aménagement du projet ;

18) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage ;

19) le terrain devrait être éclairé par un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal. L'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines ;

20) le projet considère son impact sur la circulation du secteur en estimant aussi précisément que possible l'achalandage qu'il générera. Des mesures de mitigation adéquates sont prévues lorsque le projet estime des impacts importants sur la circulation du secteur. »

14. L'article 4.3 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 4.3 Zone applicable

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur de PIIA-02, illustrés à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement.

Les critères mentionnant les bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial concernent les bâtiments énumérés dans la liste présentée à l'annexe « B » du présent règlement. »

15. L'article 4.5 de ce règlement est modifié par l'insertion :

1° au paragraphe a), à la fin, des mots «, à l'exception d'un remembrement de lot qui vise à inclure une parcelle de lot non-construisible ; »

2° au paragraphe b), à la fin, des mots « ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ; »

3° au paragraphe c), à la fin, des mots « ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ; ».

16. L'article 4.6 de ce règlement est abrogé.

17. L'article 4.7 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 4.7 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein de ce secteur de la Ville en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction des critères suivants :

1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures et les boisés d'intérêts, si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain ;

2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec celles des terrains avoisinants ou avec la topographie du site.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes, en fonction des critères suivants :

1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction sont optimales par rapport à la superficie et la forme du terrain sur lequel elle est établie de manière à éviter la création de morceaux de terrains résiduels difficilement utilisable ;

2) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles ;

3) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, des arbres devront être plantés ailleurs sur le terrain afin de permettre une compensation équivalente ;

4) les marges latérales s'apparentent autant que possible aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre ;

2) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à mettre en valeur le caractère patrimonial des bâtiments d'intérêt avoisinants s'il en existe ;

3) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents ;

4) la hauteur du bâtiment s'harmonise avec les bâtiments environnants ;

5) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure, intégrer les nouvelles constructions ou les modifications de constructions existantes ou leur reconstruction aux composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant et mettre en valeur l'histoire patrimoniale du secteur en répondant aux critères suivants :

1) l'architecture du bâtiment principal est de grande qualité et s'inspire des composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant ;

2) l'architecture d'un bâtiment principal de plus de 2 étages et comprenant 2 logements et plus peut présenter un langage architectural novateur et contemporain dans la mesure où il reprend certaines caractéristiques du cadre bâti environnant telles que les couleurs, les matériaux de revêtement ou les composantes ornementales ;

3) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire (bâtiment isolé sur un lot de coin) sont articulées (murs avec reliefs) ;

4) le bâtiment implanté sur un lot de coin, présente des façades articulées ne comportant pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades ;

5) les façades de bâtiments sont modulées et/ou les ouvertures disposées de manière à maximiser l'éclairage naturel et l'utilisation de l'énergie solaire passive ;

6) les méthodes de construction et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments ;

7) les toitures en pente sont privilégiées pour les maisons unifamiliales. Toutefois, cette forme peut varier en étant similaire à la forme du toit et à l'orientation de l'arête de l'un des bâtiments principaux adjacents ;

8) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture qui s'harmonise avec les composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant, tels une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc. ;

9) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures ;

10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées par un traitement architectural particulier, principalement la fenestration ;

11) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;

12) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural ;

13) les façades avant de constructions contigües présentent un traitement différencié soit par l'utilisation des diverses couleurs ou composantes ornementales, par des décrochés ou autres méthodes afin d'éviter la monotonie ;

14) l'utilisation du clin de bois, de panneaux préfinis en fibre de bois agglomérée, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée pour la façade principale et pour toute façade qui a front sur rue ;

15) le nombre de type de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment doit être minimisé ;

16) les éléments décoratifs d'un nouveau bâtiment doivent s'agencer et participer au renforcement de la valeur paysagère et patrimoniale du secteur dans lequel il s'insère ;

<u>OBJECTIF 5</u>

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines ;

2) les agrandissements en façade (les saillies, les vérandas, les perrons-galeries, les perrons et les galeries) des bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial contribuent au renforcement du style architectural du bâtiment visé ou à la création ou à la consolidation d'une ambiance spécifique au milieu environnant ;

3) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement ;

4) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine ;

5) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment ;

6) la hauteur de l'agrandissement est proportionnelle à la hauteur du bâtiment existant ;

7) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment met en valeur la structure et le type de construction en place ;

8) la construction présente un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.) et est intégrée au bâtiment principal ;

9) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

10) lors de travaux de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial, les matériaux de revêtement extérieur utilisés doit prioriser la réparation du revêtement extérieur lorsqu'il est démontré que l'authenticité relative des matériaux a pu être préservée au fil du temps. Si le recours à cette solution s'avère impossible compte tenu soit :

    a) de l'état global du bâtiment en relation avec l'intégrité ou la cohérence de sa composition architecturale ;
    b) du niveau de détérioration desdits matériaux d'origine;
    c) des coûts prohibitifs de réparation en relation avec la valeur globale du bâtiment;

    alors toute modification ou remplacement des matériaux de revêtement des murs extérieurs doit viser à renforcer ou à mettre en valeur les caractéristiques architecturales typiques de la famille ou du style auquel appartient le bâtiment existant.

11) les méthodes de construction ou de rénovation et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments.

OBJECTIF 6

Favoriser une gestion écologique du site, renforcer l'unité visuelle du secteur et encourager la mobilité durable en respectant les critères suivants :

1) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle ;

2) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant ;

3) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants ;

4) un talus créé suite à des travaux de nivellement ou de remblai, là où c'est possible, doit faire l'objet d'un aménagement paysager ;

5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle ;

6) la préservation et la mise en valeur des percées visuelles sur les paysages panoramiques sont encouragées en limitant les aménagements susceptibles de diminuer les ouvertures sur le Lac des Deux-Montagnes depuis la voie publique ;

7) les aires de stationnement sont localisées et aménagées de façon à être le moins visibles de la voie publique de circulation, à l'exception des bâtiments de faible densité ;

8) les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiées ;

9) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

10) la quantité de surfaces imperméables est minimisée et des mesures sont mises en place pour favoriser la gestion des eaux de ruissellement in situ ;

11) les accès à l'eau sont préservés et mis en valeur en conservant ou en restaurant leur aspect naturel, en limitant l'artificialisation des berges ou en effectuant des travaux de naturalisation ou de stabilisation des berges ;

12) le projet évite l'empiètement sur les milieux humides ;

13) le projet assure la conservation et la mise en valeur des espaces boisés les plus significatifs en termes de valeur écologique et de services écologiques rendus. Le projet priorise la conservation d'arbres à haute valeur écologique (essence, âge, etc.) ;

14) le projet favorise la conservation ou l'aménagement de corridors assurant la connectivité avec les milieux naturels environnants, maintiens la connectivité entre les boisés et les milieux naturels existants. La mise en valeur des milieux naturels permet d'encourager le transport actif et la pratique d'activités récréatives ;

15) le projet minimise l'empiètement dans un boisé ainsi que la perte ou la détérioration d'habitats fauniques et floristiques ;

16) une attention particulière est portée à la convivialité et à la sécurité de la circulation piétonne, cycliste et automobile ;

17) maximise le confort et la sécurité des usagers en mobilité active ;

18) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires, utilitaires et conviviaux sur le site et en direction des différents secteurs, pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site et ils s'inspirent des meilleures pratiques d'aménagements, notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ ;

19) le projet favorise et facilite l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active ;

20) à l'intérieur d'un nouveau projet de développement, le projet privilégie une organisation des réseaux de circulation permettant de minimiser les distances de marche nécessaires pour rejoindre un réseau de transport collectif.

OBJECTIF 7

Encadrer la conception de commerces et services d'envergure à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, afin de favoriser la cohabitation des usages et limiter les nuisances pouvant être associées en respectant les critères suivants :

1) Le projet doit être situé dans un pôle multifonctionnel identifié à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de justifier pourquoi l'implantation dans un tel pôle n'est pas possible ;

2) le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments permettent de créer des îlots harmonieux de caractère homogène ;

3) l'implantation des bâtiments doit permettre l'aménagement de passages piétons conviviaux et sécuritaires au sein du site ;

4) les équipements accessoires, tel un conteneur à déchet, sont localisés de manière à minimiser les inconvénients potentiels pour les bâtiments avoisinants (bruit, odeurs, nuisances visuelles, etc.) et à limiter leur visibilité à partir de la rue avec des traitements architecturaux ou paysagers ;

5) L'intégration d'une ou de plusieurs mesures écologiques est encouragée, notamment :

   a) une efficacité énergétique supérieure ;

   b) l'intégration de toits verts et de murs végétalisés ;

   c) l'utilisation de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées ou ayant une certification environnementale) ;

   d) la récupération des eaux de pluie ;

   e) l'utilisation d'énergie passive (solaire passif, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex. : géothermie,

énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité) ;

f) la ventilation naturelle ou mixte (ex. : fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) ;

6) différents modèles de bâtiments s'appuyant sur des caractéristiques architecturales similaires et communes (style, forme et pente de toit, gabarit, famille de matériaux et couleurs, etc.) sont proposés de manière à contribuer à la définition d'une identité propre au projet et à éviter la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents ;

7) le projet intègre une signature architecturale distinctive et contemporaine qui reflète son époque de construction tout en s'intégrant harmonieusement au cadre bâti avoisinant ;

8) le traitement des façades visibles d'une rue est équivalent à celui de la façade principale ;

9) les murs de fondation d'un bâtiment sont peu apparents ;

10) dans le cas où un bâtiment présente des différences de hauteur et de gabarit significatives par rapport aux bâtiments voisins, son volume et son architecture doivent être adaptés de manière à faire une transition harmonieuse et graduelle avec les bâtiments adjacents de gabarit inférieur ;

11) des aménagements paysagers adéquats devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique ainsi que des limites de terrains afin d'atténuer les impacts visuels ;

12) l'aménagement de stationnement intérieur est privilégié ;

13) Les allées d'accès menant à une aire de stationnement intérieur sont aménagées de manière à limiter les conflits avec les usagers en mobilité active et à réduire l'impact visuel sur la façade du bâtiment ;

14) les allées d'accès vers une aire de stationnement intérieur sont situées sur le côté du bâtiment principal visé et sont à privilégier ;

15) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sur le site et en direction des différents pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site ;

16) l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé ;

17) toute aire de stationnement extérieure et toit plat devraient être drainés convenablement par un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement du projet ;

18) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage ;

19) le terrain devrait être éclairé par un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal, l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines ;

20) le projet considère son impact sur la circulation du secteur en estimant aussi précisément que possible l'achalandage qu'il générera. Des mesures de mitigation adéquates sont prévues lorsque le projet estime des impacts importants sur la circulation du secteur. »

18. L'article 5.2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 5.2 Objectif général

Certains bâtiments situés le long du chemin d'Oka révèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment la richesse du patrimoine de la Ville de Deux-Montagnes. Le présent chapitre vise à conserver le caractère patrimonial et à souligner la mixité d'usage vis-à-vis des projets de construction tout en assurant un aménagement paysager intéressant en bordure du chemin d'Oka. Il cherche également à assurer un aménagement paysager attrayant le long du chemin d'Oka et à favoriser l'intégration harmonieuse des interventions contemporaines dans le cadre du redéveloppement et de la requalification du secteur, en vue de promouvoir une densification réfléchie et cohérente. »

19. L'article 5.3 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 5.3 Zone applicable

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur de PIIA-03, illustrés à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement.

Les critères mentionnant les bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial concernent les immeubles énumérés dans la liste présentée à l'annexe « B » du présent règlement. »

20. L'article 5.5 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **5.5 Exigibilité**

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-03 :

a) la subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots, à l'exception d'un remembrement de lot qui vise à inclure une parcelle de lot non-construisible ;

b) la construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

c) la reconstruction d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

d) la modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement de la superficie de plancher existante ;

e) la rénovation d'un bâtiment principal ou accessoire entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et/ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en termes de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;

f) la rénovation d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et/ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en termes de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;

g) le déplacement d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

h) l'implantation et la modification d'une enseigne ;

i) l'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales ou des commerces;

j) l'agrandissement ou la modification d'une aire de stationnement, située en cours avant ou latérales, desservant des habitations multifamiliales ou des commerces. »

21. L'article 5.6 de ce règlement est abrogé.

22. L'article 5.7 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 5.7 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Afin de préserver l'échelle humaine de la rue principale, de rechercher une homogénéité et de favoriser l'amélioration de la qualité des projets d'insertion et des aménagements, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction le long du chemin d'Oka en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction des critères suivants :

1) le projet doit être conçu de manière à préserver les arbres matures d'intérêt autant que c'est possible. Si leur conservation s'avère impossible, ils doivent être remplacés par des arbres dont la canopée, à

maturité, sera équivalente à celle des arbres retirés, et ce, ailleurs sur le terrain;

2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec celles des terrains avoisinants ou avec la topographie du site.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes et distinguer les intersections stratégiques du chemin d'Oka en fonction des critères suivants en prenant en considération qu'il s'agit d'un secteur en redéveloppement privilégiant une densification réfléchie et cohérente:

1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment sont optimales par rapport à la superficie, la localisation et la forme du terrain sur lequel elle est établie, de manière à éviter la création de morceaux de terrains résiduels difficilement utilisable ;

2) la construction bâtiments articulés et adaptés à la configuration du coin de rue est privilégiée ;

3) les nouveaux bâtiments créés une continuité physique et un encadrement visuel du chemin d'Oka ;

4) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain ;

5) les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal et être implantés hors des champs visuels à partir de la voie publique.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à mettre en valeur le caractère patrimonial des bâtiments d'intérêt avoisinants ;

2) l'effet de hauteur du bâtiment est réduit en proposant et privilégiant un retrait pour les étages supérieurs dépendamment du cadre bâti avoisinant ;

3) autant que possible le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents ;

4) les gabarits des bâtiments de plus de 3 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Intégrer les nouvelles constructions aux composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant et mettre en valeur l'histoire patrimoniale du secteur en répondant aux critères suivants :

1) le traitement architectural est de grande qualité et se distingue par son originalité ;

2) le style architectural des bâtiments accessoires s'harmonise avec le bâtiment principal ;

3) l'architecture du bâtiment principal s'inspire des composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant en prenant en considération qu'il s'agit d'un secteur de redéveloppement et de requalification;

4) les façades principales des bâtiments faisant front au chemin d'Oka sont articulées (murs avec reliefs). Des décrochés sont prévus afin de rompre la linéarité du bâtiment et éviter la monotonie (favoriser une distribution des volumes) ;

5) toutes les façades présentent un traitement particulier, le bâtiment ne comporte pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades ;

6) l'implantation d'une galerie ou d'une terrasse peut être réalisée en façade pourvu que celle-ci concorde et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment ;

7) pour les constructions mixtes, les espaces commerciaux du rez-de-chaussée comportent un accès direct à la rue différent de celui des logements et celui-ci se distingue par un élément architectural tel une marquise, un auvent, etc.

8) dans chaque bâtiment mixte, les logements ont au moins un accès partagé donnant directement sur la rue dans la mesure du possible ;

9) l'aménagement de terrasses est encouragé afin de favoriser une animation des lieux. Leur implantation est privilégiée en cours avant et latérale, et elles intègrent un aménagement paysager de qualité ;

10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées (particulièrement la fenestration) par un traitement architectural particulier et les couleurs des matériaux de revêtement sont sobres ;

11) les devantures commerciales présentent une grande proportion de surface vitrée ;

12) les marquises s'agencent aux caractéristiques des bâtiments par leurs formes, leurs couleurs et les matériaux employés ;

13) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment ;

14) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux et arrière s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

15) le nombre de type de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé, toutefois une mixité des couleurs de matériaux de même catégorie est favorisé afin de réduire la monotonie du bâtiment ;

16) les matériaux et couleurs du revêtement extérieur affichent un traitement sobre qui s'harmonise avec le milieu. Les éléments décoratifs et architecturaux (fresque, œuvre d'art etc.) peuvent cependant être de couleur plus voyante et contrastante ;

17) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les murs extérieurs de toute façade d'un bâtiment principal sont le bois teint ou peint, la brique, la pierre ou tout revêtement s'apparentant au bois, le fibrociment et pour les bâtiments de 4 étages et plus, les panneaux d'acier anodisés peuvent être utilisés ;

18) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les toitures à versants sont la tôle à baguette ou pincée et le bardeau d'asphalte de couleur sobre ;

19) les fondations apparentes offrent une finition intéressante ;

20) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés ;

21) les méthodes de construction ou de rénovation et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments

22) les éléments décoratifs d'un nouveau bâtiment doivent s'agencer et participer au renforcement de la valeur paysagère et patrimoniale du secteur dans lequel il s'insère.

OBJECTIF 5

Consolider le caractère villageois et multifonctionnel du milieu lors de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt historique ou patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial n'a pas pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines ;

2) les agrandissements en façade (les saillies, les vérandas, les perrons-galeries, les perrons et les galeries) des bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial contribuent au renforcement du style architectural du bâtiment visé ou à la création ou à la consolidation d'une ambiance spécifique au milieu environnant.

3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine ;

4) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche œuvre d'art, fresque etc.) pour tout nouveau bâtiment avec une architecture contemporaine s'harmonise à la signature qu'on veut donner au bâtiment ;

5) la hauteur de l'agrandissement s'harmonise à celle du bâtiment existant ;

6) toute modification à une construction existante s'harmonise avec celle-ci en ce qui a trait à la volumétrie, aux matériaux de revêtement extérieur, au type de toiture, aux ouvertures, etc. ;

7) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux et arrière s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

8) les équipements mécaniques sont situés à un endroit non visible de la rue, ou dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager, à l'exception des climatiseurs pour les bâtiments d'envergure résidentiel ou mixte qui sont permis sur les balcons ;

9) les équipements mécaniques des toitures sont camouflés et munis d'un écran visuel et d'un écran anti-bruit orienté vers l'avant, les équipements techniques (ex. : éléments mécaniques et de ventilation, chambres à déchets, réservoir à combustible, etc.) sont favorisés en cours latérales et sont dissimulés de la voie publique et des zones résidentielles ;

10) Lors de travaux de rénovation ou d'agrandissement d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial, les matériaux de revêtement extérieur utilisés doit prioriser la réparation du revêtement extérieur lorsqu'il est démontré que l'authenticité relative des matériaux a pu être préservée au fil du temps. Si le recours à cette solution s'avère impossible compte tenu soit :

    a) de l'état global du bâtiment en relation avec l'intégrité ou la cohérence de sa composition architecturale ;
    b) du niveau de détérioration desdits matériaux d'origine;
    c) des coûts prohibitifs de réparation en relation avec la valeur globale du bâtiment;

    alors toute modification ou remplacement des matériaux de revêtement des murs extérieurs doit viser à renforcer ou à mettre en valeur les caractéristiques architecturales typiques de la famille ou du style auquel appartient le bâtiment existant;

11) lors de travaux de rénovation de tout type, entraînant la modification des ouvertures d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial, seules sont autorisées les modifications ayant pour objectif de mettre en valeur les ouvertures d'origine ou les caractéristiques de la famille ou du style architectural auquel le bâtiment appartient;

12) les agrandissements en façade (les saillies, les vérandas, les perrons-galeries, les perrons et les galeries) contribuent au renforcement du style architectural du bâtiment visé ou à la création ou à la consolidation d'une ambiance spécifique au milieu environnant.

OBJECTIF 6

Favoriser des matériaux de revêtement et des couleurs à l'image des bâtiments environnants en respectant les critères suivants :

1) le nombre de type de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé ;

2) les matériaux et couleurs du revêtement extérieur affichent un traitement sobre qui s'harmonise avec le milieu. Les éléments décoratifs et architecturaux peuvent cependant être de couleur plus voyante et contrastante ;

3) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les murs extérieurs de toute façade d'un bâtiment principal sont le bois teint ou peint, la brique, la pierre ou tout revêtement s'apparentant au bois, le fibrociment et pour les bâtiments de 4 étages et plus les panneaux d'acier anodisés peuvent être utilisés ;

4) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les toitures à versants sont la tôle à baguette ou pincée, lorsque propice, ainsi que le bardeau d'asphalte de couleur sobre ;

5) les fondations apparentes offrent une finition intéressante ;

6) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines. Les matériaux de revêtement des murs extérieurs doivent renforcer ou mettre en valeur les caractéristiques architecturales typiques de la famille ou du style auquel appartient le bâtiment existant ;

7) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement ;

8) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt historique ou patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine ;

9) la hauteur de l'agrandissement est proportionnelle à la hauteur du bâtiment existant ;

10) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment existant met en valeur la structure et le type de construction en place ;

11) la transformation présente un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.) et est intégrée au bâtiment principal ;

12) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale.

OBJECTIF 7

Favoriser une gestion écologique du site, préserver et renforcer l'unité visuelle et encourager la mobilité durable en respectant les critères suivants :

1) les cours avant des bâtiments n'ayant pas front sur rue sont aménagées par la plantation d'arbres et arbustes ;

2) des plantations d'arbres atténuent l'impact visuel des infrastructures d'alimentation électrique ;

3) un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain ;

4) les nouveaux bâtiments et les agrandissements de bâtiments privilégient des cours avant sur le Chemin d'Oka ayant un aménagement paysager attrayant par la conservation des arbres matures en façade, de large bande de gazonnement ainsi que des aménagements (fleurs, arbustes, bancs etc.) afin de créer un espace convivial pour tous;

5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle et les aménagements paysagers sont compatibles avec les aménagements paysagers existants sur le site et aux pourtours, et mettent en valeur les bâtiments qu'ils accompagnent ;

6) les équipements mécaniques sont situés à un endroit non visible de la voie publique, ou dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager à l'exception des climatiseurs pour un bâtiment d'envergure résidentiel ou mixte qui sont permis sur les balcons ;

7) les équipements mécaniques des toitures sont camouflés et munis d'un écran visuel et d'un écran anti-bruit orienté vers l'avant, les équipements techniques (ex. : éléments mécaniques et de ventilation, chambres à déchets, réservoir à combustible, etc.) sont favorisés en cours latérales et sont dissimulés de la voie publique et des zones résidentielles ;

8) les aires de stationnement doivent être situées, agencées et aménagées de façon à être les moins visibles possible des voies de circulation et autres places publiques, préférablement en cour arrière et latérale ;

9) les surfaces pavées présentent un indice de réflectivité élevé ;

10) des îlots de végétations sont intégrés aux aires de stationnement pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

11) la quantité de surfaces imperméables est diminuée et/ou des mesures technologiques sont mises en place pour favoriser l'infiltration dans le sol et/ou la récupération des eaux de ruissellement ;

12) les aires de stationnement présentent des passages piétons pour assurer le confort et la sécurité des piétons ;

13) les matériaux à privilégier pour une terrasse commerciale sont le bois ainsi que la pierre et tous les matériaux constituant une terrasse

commerciale sont de couleur sobre. L'auvent couvrant une terrasse est également de couleur sobre ;

14) les matériaux à privilégier pour les garde-corps des terrasses commerciales sont le fer forgé et le bois ;

15) l'éclairage est efficace, sobre et à l'échelle du piéton. Il s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et est orienté vers le sol ;

16) des mesures de mitigation adéquate permettant le camouflage de l'entreposage extérieur sont mises en place lors de l'agrandissement d'une activité d'entreposage extérieur déjà existante;

17) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires, utilitaires et conviviaux sur le site et en direction des différents secteurs, pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site et ils s'inspirent des meilleures pratiques d'aménagements, notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ;

18) le projet favorise et facilite l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active ;

19) à l'intérieur d'un nouveau projet de développement, le projet privilégie une organisation des réseaux de circulation permettant de minimiser les distances de marche nécessaires pour rejoindre un réseau de transport collectif.

OBJECTIF 8

Encadrer l'affichage afin de permettre de développer une image distinctive, sobre et particularisée du chemin d'Oka, en fonction des critères suivants :

1) les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes s'harmonisent avec le milieu environnant contribuant à créer un corridor paysager de qualité sur le chemin d'Oka et mettent en valeur le style architectural du bâtiment qu'elles accompagnent ;

2) les enseignes d'un bâtiment regroupant plusieurs commerces ont une implantation et un caractère homogène, s'harmonisant au niveau de leurs dimensions et du format de leur message ;

3) toute nouvelle enseigne à l'intérieur d'une enseigne commune s'harmonise avec les caractéristiques des enseignes existantes (dimensions, matériaux, etc.) ;

4) la conception et le graphisme de l'enseigne sont de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au chemin d'Oka ;

5) l'enseigne ne masque pas une caractéristique architecturale d'intérêt et doit préférablement occuper une surface homogène, les enseignes et les affiches sont considérées comme des composantes architecturales du bâtiment ;

6) une enseigne commerciale peut être éclairée par réflexion discrète, du haut vers le bas, ou par l'intérieur (rétro-éclairé) ;

7) une enseigne détachée évite de dominer le site ou l'architecture du bâtiment, doit s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas entrer en conflit avec d'autres enseignes implantées sur les terrains adjacents ;

8) un aménagement paysager masque la base des enseignes sur poteau, muret ou socle.

OBJECTIF 9

Encadrer la conception de commerces et services d'envergure à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, afin de favoriser la cohabitation des usages et limiter les nuisances pouvant être associées en respectant les critères suivants :

1) le projet doit être situé dans un pôle multifonctionnel identifié à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de justifier pourquoi l'implantation dans un tel pôle n'est pas possible ;

2) le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments permettent de créer des îlots harmonieux de caractère homogène ;

3) l'implantation des bâtiments doit permettre l'aménagement de passages piétons conviviaux et sécuritaires au sein du site ;

4) les équipements accessoires, tel un conteneur à déchet, sont localisés de manière à minimiser les inconvénients potentiels pour les bâtiments avoisinants (bruit, odeurs, nuisances visuelles, etc.) et à limiter leur visibilité à partir de la rue avec des traitements architecturaux ou paysagers ;

5) l'intégration d'une ou de plusieurs mesures écologiques est encouragée, notamment:

   i. une efficacité énergétique supérieure ;

   ii. l'intégration de toits verts et de murs végétalisés ;

   iii. l'utilisation de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées ou ayant une certification environnementale) ;

   iv. la récupération des eaux de pluie ;

   v. l'utilisation d'énergie passive (solaire passif, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex. : géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité) ;

   vi. la ventilation naturelle ou mixte (ex. : fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) ;

6) différents modèles de bâtiments s'appuyant sur des caractéristiques architecturales similaires et communes (style, forme et pente de toit, gabarit, famille de matériaux et couleurs, etc.) sont proposés de manière à

contribuer à la définition d'une identité propre au projet et à éviter la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents ;

7) le projet intègre une signature architecturale distinctive et contemporaine qui reflète son époque de construction tout en s'intégrant harmonieusement au cadre bâti avoisinant ;

8) le traitement des façades visibles d'une rue est équivalent à celui de la façade principale ;

9) les murs de fondation d'un bâtiment sont peu apparents ;

10) dans le cas où un bâtiment présente des différences de hauteur et de gabarit significatives par rapport aux bâtiments voisins, son volume et son architecture doivent être adaptés de manière à faire une transition harmonieuse et graduelle avec les bâtiments adjacents de gabarit inférieur ;

11) des aménagements paysagers adéquats devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique ainsi que des limites de terrains afin d'atténuer les impacts visuels ;

12) l'aménagement de stationnement intérieur est privilégié ;

13) les allées d'accès menant à une aire de stationnement intérieur sont aménagées de manière à limiter les conflits avec les usagers en mobilité active et à réduire l'impact visuel sur la façade du bâtiment ;

14) les allées d'accès vers une aire de stationnement intérieur sont situées sur le côté du bâtiment principal visé et sont à privilégier;

15) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires sur le site et en direction des différents pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site ;

16) l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé ;

17) toute aire de stationnement extérieure et toit plat devraient être drainés convenablement ; un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement du projet ;

18) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage ;

19) Le terrain devrait être éclairé par un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal ; l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines ;

20) des mesures de mitigation adéquate permettant le camouflage de l'entreposage extérieur sont mises en place afin qu'aucun entreposage ne soit visible du Chemin d'Oka ;

21) le projet considère son impact sur la circulation du secteur en estimant aussi précisément que possible l'achalandage qu'il générera. Des mesures de mitigation adéquates sont prévues lorsque le projet estime des impacts importants sur la circulation du secteur. »

23. Les article 6.1.3 et 6.1.4 de ce règlement sont abrogés.

24. L'article 6.2 de ce règlement est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Les bâtiments situés dans les secteurs du Golf et de l'Olympia révèlent plusieurs caractéristiques architecturales exprimant la vie de banlieue. »

25. L'article 6.3 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 6.3 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur de PIIA-04, tel qu'illustrés à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. ».

26. L'article 6.4 du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1373* est modifié pour se lire comme suit :

« 6.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Les zones concernées par l'aire d'application du PIIA-04 présentes les caractéristiques suivantes :

1° secteur voué au développement résidentiel de faible et moyenne densité ;

2° présence de boisés ;

3° secteur monofonctionnel »

27. L'article 6.5 du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1373* est modifié pour se lire comme suit :

« 6.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-04 :

1° la subdivision d'un terrain ou le remembrement d'un lot, à l'exception d'un remembrement de lot qui vise à inclure une parcelle de lot non-construisible ;

2° la construction d'un bâtiment principal ou un ensemble de bâtiments principaux ;

3° la construction d'un bâtiment accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

4° la reconstruction d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

5° la transformation de plus de 50 % du gabarit ou de la superficie d'implantation au sol d'un bâtiment principal ou accessoire ;

6° la rénovation d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) entraînant la modification de la nature des matériaux de parement extérieur, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;

7° l'implantation et la modification d'une enseigne ;

8° l'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales ou des commerces;

9° l'agrandissement ou la modification d'une aire de stationnement, située en cours avant ou latérales, desservant des habitations multifamiliales ou des commerces. »

28. L'article 6.6 de ce règlement est abrogé.

29. L'article 6.7 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **6.7 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Afin de favoriser un développement résidentiel de qualité, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction dans ce secteur en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction des critères suivants :

1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain et l'abattage d'arbres est planifié et réalisé de manière à protéger le paysage et le caractère champêtre du milieu ;

2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec les terrains avoisinants.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes et de manière à préserver les arbres d'intérêt, en fonction des critères suivants :

1) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment s'harmonise, dans la mesure du possible, avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles ;

2) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures et si cela n'est pas possible, des arbres

devront être plantés ailleurs sur le terrain afin de permettre une compensation équivalente ;

3) les marges latérales s'apparentent aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu ;

4) la topographie d'un terrain n'est pas substantiellement modifiée.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à mettre en valeur le caractère des bâtiments d'intérêt avoisinants ;

2) l'effet de hauteur du bâtiment est réduit en proposant un retrait, un décroché pour les étages supérieurs ;

3) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents ;

4) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Intégrer les nouvelles constructions aux composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant et dégager une image architecturale de qualité supérieure, en répondant aux critères suivants :

1) le traitement architectural est de grande qualité et met en valeur le caractère architectural traditionnel du secteur ;

2) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire d'un bâtiment localisé sur un lot de coin sont articulées (murs avec décrochés) et ne comportent pas de murs aveugles du côté des voies publiques de circulation ;

3) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture, tels une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc. ;

4) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement révèlent les traits dominants du milieu d'appartenance, telles que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures ;

5) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal si ils sont visibles de la voie publique ;

6) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural ;

7) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades ;

8) l'utilisation du clin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de fibrociment, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée en façade principale ;

9) les mêmes critères que pour la façade principale s'appliquent pour la façade secondaire lorsqu'un bâtiment est implanté à l'intersection de deux rues ;

10) les méthodes de construction ou de rénovation et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments

11) les éléments décoratifs d'un nouveau bâtiment doivent s'agencer et participer au renforcement de la valeur paysagère du secteur dans lequel il s'insère.

OBJECTIF 5

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt n'a pas pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origine ;

2) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement ;

3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine ;

4) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment ;

5) la hauteur de l'agrandissement s'harmonise avec celle du bâtiment existant ;

6) toute modification à une construction existante s'harmonise avec celle-ci en ce qui a trait à la volumétrie, aux matériaux de revêtement extérieur, au type de toiture, aux ouvertures, etc.) ;

7) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

8) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades ;

9) l'utilisation du clin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée en façade principale ;

10) les mêmes critères que pour la façade principale s'appliquent pour la façade secondaire lorsqu'un bâtiment est implanté à l'intersection de deux rues.

OBJECTIF 6

Préserver et renforcer l'unité visuelle du secteur, favoriser une gestion écologique du site, encourager la mobilité durable en respectant les critères suivants :

1) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant ;

2) les arbres matures et/ou de valeur sont conservés et mis en valeur ;

3) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle ;

4) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai ou qu'un talus est crée, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants. Un aménagement paysager doit être fait ;

5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle ;

6) les aires de stationnement sont localisées et aménagées de façon à être les moins visibles de la voie publique de circulation lorsqu'il s'agit d'habitations de plus de 6 logements ;

7) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments et les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés ;

8) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

9) la quantité de surfaces imperméables est minimisée ;

10) une attention particulière est portée à la convivialité et à la sécurité de la circulation piétonne, cycliste et automobile ;

11) le projet assure la conservation et la mise en valeur des espaces boisés les plus significatifs en termes de valeur écologique et de services écologiques rendus. Le projet priorise la conservation d'arbres à haute valeur écologique (essence, âge, etc.) ;

12) le projet favorise la conservation ou l'aménagement de corridors assurant la connectivité avec les milieux naturels environnants, maintiens la connectivité entre les boisés et les milieux naturels existants. La mise en valeur des milieux naturels permet d'encourager le transport actif et la pratique d'activités récréatives ;

13) le projet minimise l'empiètement dans un boisé ainsi que la perte ou la détérioration d'habitats fauniques et floristiques ;

14) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires, utilitaires et conviviaux sur le site et en direction des différents secteurs, pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site et ils s'inspirent des meilleures pratiques d'aménagements, notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ;

15) le projet favorise et facilite l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active ;

16) à l'intérieur d'un nouveau projet de développement, le projet privilégie une organisation des réseaux de circulation permettant de minimiser les distances de marche nécessaires pour rejoindre un réseau de transport collectif.

OBJECTIF 7

Encadrer la conception de commerces et services d'envergure à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, afin de favoriser la cohabitation des usages et limiter les nuisances pouvant être associées en respectant les critères suivants :

1) Le projet doit être situé dans un pôle multifonctionnel identifié à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de justifier pourquoi l'implantation dans un tel pôle n'est pas possible ;

2) le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments permettent de créer des îlots harmonieux de caractère homogène ;

3) l'implantation des bâtiments doit permettre l'aménagement de passages piétons conviviaux et sécuritaires au sein du site ;

4) les équipements accessoires, tel un conteneur à déchet, sont localisés de manière à minimiser les inconvénients potentiels pour les bâtiments avoisinants (bruit, odeurs, nuisances visuelles, etc.) et à limiter leur visibilité à partir de la rue avec des traitements architecturaux ou paysagers ;

5) l'intégration d'une ou de plusieurs mesures écologiques est encouragée, notamment :

   a) une efficacité énergétique supérieure ;

   b) l'intégration de toits verts et de murs végétalisés ;

   c) l'utilisation de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées ou ayant une certification environnementale) ;

   d) la récupération des eaux de pluie ;

   e) l'utilisation d'énergie passive (solaire passif, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex. : géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité) ;

f) la ventilation naturelle ou mixte (ex. : fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) ;

6) différents modèles de bâtiments s'appuyant sur des caractéristiques architecturales similaires et communes (style, forme et pente de toit, gabarit, famille de matériaux et couleurs, etc.) sont proposés de manière à contribuer à la définition d'une identité propre au projet et à éviter la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents ;

7) le projet intègre une signature architecturale distinctive et contemporaine qui reflète son époque de construction tout en s'intégrant harmonieusement au cadre bâti avoisinant ;

8) le traitement des façades visibles d'une rue est équivalent à celui de la façade principale ;

9) les murs de fondation d'un bâtiment sont peu apparents ;

10) dans le cas où un bâtiment présente des différences de hauteur et de gabarit significatives par rapport aux bâtiments voisins, son volume et son architecture doivent être adaptés de manière à faire une transition harmonieuse et graduelle avec les bâtiments adjacents de gabarit inférieur ;

11) des aménagements paysagers adéquats devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique ainsi que des limites de terrains afin d'atténuer les impacts visuels ;

12) l'aménagement de stationnement intérieur est privilégié ;

13) Les allées d'accès menant à une aire de stationnement intérieur sont aménagées de manière à limiter les conflits avec les usagers en mobilité active et à réduire l'impact visuel sur la façade du bâtiment ;

14) Les allées d'accès vers une aire de stationnement intérieur sont situées sur le côté du bâtiment principal visé et à privilégier ;

15) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sur le site et en direction des différents pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site ;

16) l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé ;

17) toute aire de stationnement extérieure et toit plat devraient être drainés convenablement par un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement du projet ;

18) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage ;

19) le terrain devrait être éclairé par un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal ; l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines ;

20) le projet considère son impact sur la circulation du secteur en estimant aussi précisément que possible l'achalandage qu'il générera. Des mesures de mitigation adéquates sont prévues lorsque le projet estime des impacts importants sur la circulation du secteur. »

30. Ce règlement est modifié par l'ajout, après le chapitre 6, du chapitre suivant :

« **7 PIIA-05 S'APPLIQUANT AUX SECTEURS DU COTEAU ET DE LA GARE**

7.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS SITUÉS AU NORD DE LA RUE GUY

7.1.1 SECTEUR DU COTEAU

L'ouverture des autoroutes 15 et 640 et l'avènement du métro pendant les années soixante exercent une forte attraction sur les utilisateurs du train de banlieue qui sont amenés peu à peu à délaisser les wagons du CN pour utiliser d'autres moyens de transport.

Les derniers grands terrains encore disponibles à cette époque sont en majorité situés au nord de la rue Guy, et ils ne seront pas exploités avant la fin des années soixante-dix.

Au cours de cette décennie, la fréquentation de la ligne de train Montréal/Deux-Montagnes ne cesse de diminuer. L'ouverture en 1975 de l'autoroute 13 reliant Saint-Eustache au réseau routier de Montréal est un autre coup dur assené au train de banlieue. Malgré la crise du pétrole de 1973, la voiture reste le moyen de transport par excellence des banlieusards.

Vers 1979, la Ville de Deux-Montagnes ouvre de nouvelles rues situées à l'arrière de la polyvalente Deux-Montagnes. Dotés de toutes les infrastructures nécessaires, aqueduc et égouts, les terrains longeant ces rues sont cédés en majeure partie à des investisseurs européens attirés par les promesses de promoteurs plus ou moins sérieux. On devra attendre jusqu'en 1985 avant que soient mises en valeur les rues ouvertes six ans plus tôt. Le quartier nommé « le Coteau Deux-Montagnes » sera appelé à se développer à une vitesse prodigieuse.

7.1.2 SECTEUR DE LA GARE

Pendant les années 1990 et 2000, la Ville de Deux-Montagnes a vu ses derniers grands terrains vacants, situés au nord du territoire, se développer quasi entièrement. L'attrait régional de ce secteur est principalement créé par la proximité des grandes artères de transport que sont l'autoroute 640 et le train de banlieue (dont les rails ont été rénovés au début des années 1990), ce qui a rapidement attiré un nombre important de nouveaux résidents et commerçants.

L'offre de plus en plus restreinte de terrains combinée à une demande toujours croissante de nouvelles unités d'habitation ont eu comme résultat un secteur au tissu urbain plus dense : terrains plus petits, bâtiment jumelé, contigu et unités multifamiliales s'y côtoient.

Se retrouve aussi dans ce secteur le centre commercial de Deux-Montagnes, de nombreux commerces de proximité le long du boulevard des Promenades, ainsi que d'importants établissements récréotouristiques tels que l'aréna et la salle de spectacle de l'Olympia.

Ce secteur fait partie intégrante d'une aire TOD située au pourtour de la future gare du REM identifiée au plan métropolitain d'aménagement et développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adopté en décembre 2011. Conséquemment, il sera désormais favorisé dans ce secteur des projets de développement combinant une mixité d'usages et une densification du territoire. La vision et les orientations d'aménagement et de développement qui en découleront seront confirmées dans le cadre de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme de la Gare de Deux-Montagnes.

7.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments situés dans les secteurs du Coteau et de la Gare affichent des attributs architecturaux exprimant la vie citadine de villes modernes et un tissu résidentiel bien consolidé.
Le présent chapitre vise à souligner la mixité d'usage vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

7.3 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur de PIIA-05, tel qu'illustrés à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement.

7.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Les principales caractéristique du secteur de PIA-05 sont notamment :

1° point d'entrée de la ville ;
2° milieu mixte (fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux et institutionnelles) ;
3° implantations, gabarits et qualité architecturale du cadre bâti très varié ;
4° densité résidentielle variée ;
5° présence de boisés, d'aires protégées, de sites d'intérêt esthétiques et écologiques et de milieux humides potentiels ;
6° zone de contrainte sonore ;
7° grandes surfaces de stationnement en cours avant des commerces et présences de nombreuses entrées charretières.

7.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-05 :

1) la subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots, à l'exception d'un remembrement de lot qui vise à inclure une parcelle de lot non-construisible ;

2) la construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

3) la reconstruction d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

4) la modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement de la superficie de plancher existante ;

5) la rénovation d'un bâtiment principal ou accessoire entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et /ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en termes de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;

6) le déplacement d'un bâtiment principal ou accessoire (si ce dernier est visible de la voie publique) ;

7) l'implantation et la modification d'une enseigne ;

8) l'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales ou des commerces;

9) l'agrandissement ou la modification d'une aire de stationnement, située en cours avant ou latérales, desservant des habitations multifamiliales ou des commerces. »

7.6 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Afin de favoriser un développement résidentiel de qualité et intégré au milieu boisé, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction dans ce secteur en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction des critères suivants :

1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain et l'abattage d'arbres est planifié et réalisé de manière à protéger le paysage et le caractère champêtre du milieu. Les boisés d'intérêts doivent être conservés ;

2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec celles des terrains avoisinants ou avec la topographie du site.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes et de manière à préserver les arbres d'intérêt, en fonction des critères suivants :

1) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment s'harmonise, dans la mesure du possible, avec les façades existantes avoisinantes ;

2) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement est implanté de façon à préserver les arbres matures, si cela n'est pas possible, des arbres devront être plantés ailleurs sur le terrain afin de permettre une compensation équivalente ;

3) les marges latérales s'apparentent aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu ;

4) le niveau du rez-de-chaussée n'est pas plus élevé que celui des bâtiments adjacents, autant que possible ;

5) le bâtiment qui présente un volume plus grand que celui des bâtiments voisins est modulé à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales ;

6) la hauteur du bâtiment ou de l'agrandissement s'harmonise avec celle des bâtiments environnants.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à mettre en valeur le caractère du secteur avoisinant ;

2) l'effet de hauteur du bâtiment est réduit en proposant un retrait pour les étages supérieurs ;

3) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents ;

4) les gabarits des bâtiments de plus de 3 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions et les rénovations aux composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant et dégager une image architecturale de qualité supérieure, en répondant aux critères suivants :

1) le traitement architectural du bâtiment principal est de grande qualité et s'inspire des composantes significatives et d'intérêt du cadre bâti environnant ;

2) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire d'un bâtiment localisé sur un lot de coin sont articulées (murs avec décrochés) et ne comportent pas de murs aveugles du côté des voies publiques de circulation ;

3) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture, tels une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc. ;

4) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal si ils sont visibles de la voie publique ;

5) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural. Pour le boulevard des Promenades et la 20e Avenue, entre le boulevard des Promenades et le boulevard Deux-Montagnes, il est possible d'avoir un éclairage par l'intérieur (rétro-éclairé) ;

6) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades ;

7) pour le revêtement extérieur l'utilisation du clin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de fibrociment, de briques et de matériaux de maçonnerie et de panneaux d'acier anodisé pour le multifamilial d'envergure de 4 étages et plus est privilégiée en façade principale ;

8) les mêmes critères que pour la façade principale s'appliquent pour la façade secondaire lorsqu'un bâtiment est implanté à l'intersection de deux rues ;

9) les méthodes de construction ou de rénovation et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments ;

10) le nombre de type de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé.

OBJECTIF 5

Consolider le caractère multifonctionnel du milieu lors de toute nouvelle construction ou modification d'une construction, en fonction des critères suivants :

1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt n'a pas pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origine ;

2) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement ;

3) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment ;

4) la hauteur de l'agrandissement s'harmonise avec celle du bâtiment existant ;

5) toute modification à une construction existante s'harmonise avec celle-ci en ce qui a trait à la volumétrie, aux matériaux de revêtement extérieur, au type de toiture, aux ouvertures, etc.) ;

6) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale ;

7) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, œuvre d'art, fresque etc.) sur un nouveau bâtiment ou un bâtiment qu'on agrandit s'harmonisent à la signature qu'on veut donner au bâtiment.

OBJECTIF 6

Favoriser une gestion écologique du site, renforcer l'unité visuelle du secteur et encourager la mobilité durable en respectant les critères suivants :

1) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle ;

2) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant ;

3) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants ;

4) un talus créé suite à des travaux de nivellement ou de remblai doit faire l'objet d'un aménagement paysager ;

5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle ;

6) les aires de stationnement sont localisées et aménagées avec un traitement paysager de façon à être les moins visibles de la voie publique de circulation à l'exception des projets résidentiels de 6 logements et moins ;

7) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments et les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés ;

8) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

9) la quantité de surfaces imperméables est minimisée ;

10) la mutualisation de différentes aires de stationnement, entrées charretières, aires de manœuvre ou allées d'accès d'un même terrain est favorisée pour les projets intégrés ;

11) une attention particulière est portée à la convivialité et à la sécurité de la circulation piétonne, cycliste et automobile ;

12) maximise le confort et la sécurité des usagers en mobilité active ;

13) l'intervention prévoit l'aménagement de supports à bicyclettes sécurisés et accessibles près des accès aux bâtiments ;

14) le projet évite l'empiètement sur les milieux humides ou démontre qu'elle le minimise ;

15) le projet assure la conservation et la mise en valeur des espaces boisés les plus significatifs en termes de valeur écologique et de services écologiques rendus. Le projet priorise la conservation d'arbres à haute valeur écologique (essence, âge, etc.) ;

16) le projet favorise la conservation ou l'aménagement de corridors assurant la connectivité avec les milieux naturels environnants. Maintiens la connectivité entre les boisés et les milieux naturels existants. La mise en valeur des milieux naturels permet d'encourager le transport actif et la pratique d'activités récréatives ;

17) le projet minimise l'empiètement dans un boisé ainsi que la perte ou la détérioration d'habitats fauniques et floristiques ;

18) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sécuritaires, utilitaires et conviviaux sur le site et en direction des différents secteurs, pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site et ils s'inspirent des meilleures pratiques d'aménagements, notamment de celles de Vélo Québec et du MTQ;

19) Le projet favorise et facilite l'accès aux réseaux de transport collectif, équipements publics ou communautaires avoisinants en privilégiant des aménagements et du mobilier urbain encourageant la mobilité active ;

20) À l'intérieur d'un nouveau projet de développement, le projet privilégie une organisation des réseaux de circulation permettant de minimiser les distances de marche nécessaires pour rejoindre un réseau de transport collectif.

OBJECTIF 7

Encadrer la conception de commerces et services d'envergure à caractère structurant, tels que définis au présent règlement, afin de favoriser la cohabitation des usages et limiter les nuisances pouvant être associées en respectant les critères suivants :

1) Le projet doit être situé dans un pôle multifonctionnel identifié à l'annexe A « Plan des secteurs de PIIA » du présent règlement. Si ce n'est pas le cas, il est nécessaire de justifier pourquoi l'implantation dans un tel pôle n'est pas possible ;

2) le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments permettent de créer des îlots harmonieux de caractère homogène ;

3) l'implantation des bâtiments doit permettre l'aménagement de passages piétons conviviaux et sécuritaires au sein du site ;

4) les équipements accessoires, tel un conteneur à déchet, sont localisés de manière à minimiser les inconvénients potentiels pour les bâtiments avoisinants (bruit, odeurs, nuisances visuelles, etc.) et à limiter leur visibilité à partir de la rue avec des traitements architecturaux ou paysagers ;

5) L'intégration d'une ou de plusieurs mesures écologiques est encouragée, notamment :

   a) une efficacité énergétique supérieure ;

   b) l'intégration de toits verts et de murs végétalisés ;

   c) l'utilisation de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées ou ayant une certification environnementale) ;

   d) la récupération des eaux de pluie ;

   e) l'utilisation d'énergie passive (solaire passif, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex. : géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité) ;

   f) la ventilation naturelle ou mixte (ex. : fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) ;

6) différents modèles de bâtiments s'appuyant sur des caractéristiques architecturales similaires et communes (style, forme et pente de toit, gabarit, famille de matériaux et couleurs, etc.) sont proposés de manière à contribuer à la définition d'une identité propre au projet et à éviter la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents ;

7) le projet intègre une signature architecturale distinctive et contemporaine qui reflète son époque de construction tout en s'intégrant harmonieusement au cadre bâti avoisinant ;

8) le traitement des façades visibles d'une rue est équivalent à celui de la façade principale ;

9) les murs de fondation d'un bâtiment sont peu apparents ;

10) dans le cas où un bâtiment présente des différences de hauteur et de gabarit significatives par rapport aux bâtiments voisins, son volume et son architecture doivent être adaptés, le plus possible, de manière à faire une transition harmonieuse et graduelle avec les bâtiments adjacents de gabarit inférieur ;

11) des aménagements paysagers adéquats devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique ainsi que des limites de terrains afin d'atténuer les impacts visuels ;

12) l'aménagement de stationnement intérieur est privilégié ;

13) Les allées d'accès menant à une aire de stationnement intérieur sont aménagées de manière à limiter les conflits avec les usagers en mobilité active et à réduire l'impact visuel sur la façade du bâtiment ;

14) Les allées d'accès vers une aire de stationnement intérieur sont situées sur le côté du bâtiment principal visé, autant que possible ;

15) le projet favorise l'aménagement de pistes cyclables et de lien piéton sur le site et en direction des différents pôles commerciaux et espaces publics. Ces aménagements de mobilité active s'inscrivent en continuité des aménagements existants autour du site ;

16) l'aménagement de sentiers piétonniers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment est favorisé ;

17) toute aire de stationnement extérieure et toit plat devraient être drainés convenablement, un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement du projet ;

18) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage ;

19) le terrain devrait être éclairé par un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal ; l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines ;

20) le projet considère son impact sur la circulation du secteur en estimant aussi précisément que possible l'achalandage qu'il générera. Des mesures de mitigation adéquates sont prévues lorsque le projet estime des impacts importants sur la circulation du secteur. »

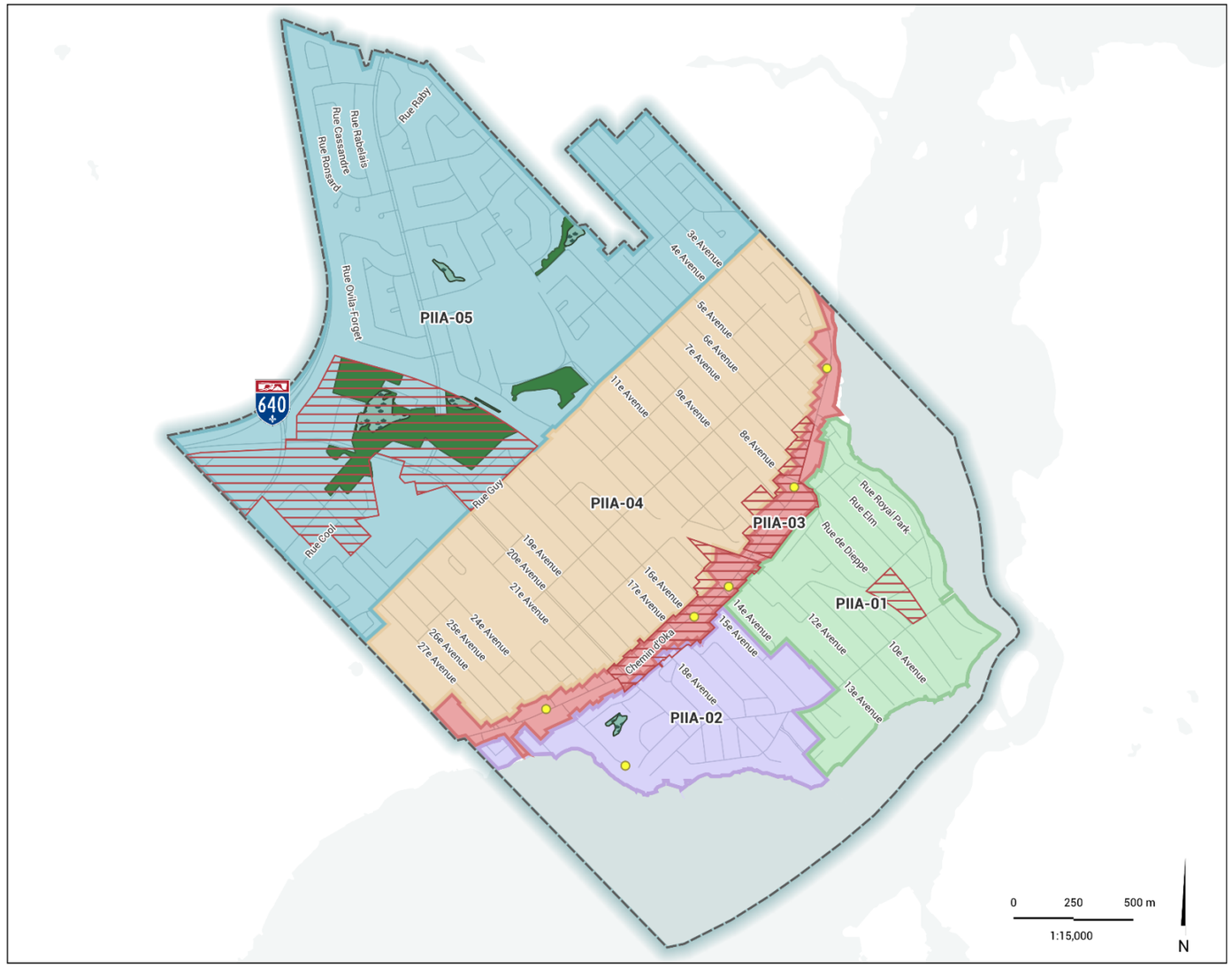
31. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

_____
Denis Martin, maire

_____
Jacques Robichaud, greffier

Adopté à une séance du conseil,
tenue le 13 mars 2025

ANNEXE A : PLAN DES SECTEURS DE PIIA



VILLE DE DEUX-MONTAGNES

Secteurs de PIIA

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro XXXX de la Ville de Deux-Montagnes

LÉGENDE

- Limite municipale
- Réseau routier
- Immeuble d'intérêt historique ou patrimonial
- Pôle multifonctionnel
- Milieu humide potentiel
- Boisé
- Hydrographie

Secteurs de PIIA

- PIIA-01
- PIIA-02
- PIIA-03
- PIIA-04
- PIIA-05

Modifications au Règlement sur les P.I.I.A.	
No. du règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :
Ville de Deux Montagnes

Numéro du projet :	2407-103
Format original :	11x17
Projection :	NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8
Dernière modification :	2025-02-11

apur créatif

ANNEXE B : IMMEUBLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE OU PATRIMONIAL

Les immeubles d’intérêt historique ou patrimoniale sur le territoire de la Ville de Deux-Montagnes sont les suivants :

- Site du patrimoine de l'hôtel de ville (803, chemin d’Oka) :
- Site du patrimoine de la Maison-Beaudoin (91, 24e Avenue);
- Site du patrimoine de la Maison-Bélair (201, chemin d’Oka);
- Site du patrimoine de la Maison-Berthelet (1506, chemin d’Oka);
- Site du patrimoine de la Maison-Dumoulin (2501, chemin d’Oka);
- Site du patrimoine de la Petite-École-Jaune (1304, chemin d’Oka).