



RÈGLEMENT NO: PIIA-2022-55

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

Modifications

PIIA-2022-55-1, PIIA-2022-55-2 et
PIIA-2022-55-3

AVIS

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par le conseil municipal. Elle a été compilée le 27 janvier 2025 pour faciliter la lecture des textes. Le texte officiel se trouve dans le règlement original et ses modifications.

PROCÉDURE D'ADOPTION

Avis de motion :	7 février 2022
Adoption – Projet :	7 février 2022
Publication :	11 février 2022
Consultation publique :	Jusqu'au 28 février 2022
Adoption du règlement :	7 mars 2022
Publication :	30 juin 2022
Entrée en vigueur :	30 juin 2022

- CONSIDÉRANT que conformément à l'article 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) la Ville de Kirkland est habilitée à adopter un règlement pour assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés ;
- CONSIDÉRANT que conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), qu'avis de motion du présent règlement a été donné et qu'adoption a été faite du projet à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 7 février 2022 ;
- CONSIDÉRANT que des copies du présent projet de règlement ont été mises à la disposition du public ;
- CONSIDÉRANT que le préambule fait partie intégrante du présent règlement ;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET STATUE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 Définitions

1. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article :

« COMITÉ » ou « COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME »:

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Kirkland.

« CONSEIL »:

Le Conseil de la Ville de Kirkland.

« DEMANDE »:

Une demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

« DIRECTEUR » ou « DIRECTEUR, AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT » :

Le Directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement de la Ville de Kirkland ou, en l'absence de celui-ci, la Greffière et directrice des affaires juridiques ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

« TERRASSE COMMERCIALE » :

Une terrasse commerciale est une aire aménagée à l'extérieur d'un restaurant réservé à l'intention de la clientèle de celui-ci et qui en constitue un usage accessoire.

« TERRAIN »:

Un lot ou ensemble de lots constituant une même entité spatiale destinée à recevoir un seul usage principal.

« TRAITEMENT ARCHITECTURAL D'UN BÂTIMENT »:

La combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails

architecturaux et éléments décoratifs, incluant, notamment, les garde-corps, les corniches et les ornements.

« USAGES MIXTES » :

Un bâtiment occupé en partie par un ou des usages commerciaux et en partie par un usage résidentiel.

« VILLE » :

La Ville de Kirkland.

« ZONE » :

Une zone au plan de zonage de la Ville de Kirkland.

Section 1.2 Territoire assujetti

2. Ce règlement s'applique à toute zone identifiée comme résidentielle (R), commerciale (C), usages mixtes (UM), industrielle (I) ou publique et institutionnelle (P) au plan de zonage de la Ville de Kirkland.

Section 1.3 Interventions assujetties

3. Dans tout le territoire défini à la section 1.2, l'émission:

- 1) d'un permis de lotissement pour une opération cadastrale en vue d'agrandir un bâtiment, en vue de démolir un bâtiment pour le remplacer par un plus grand ou en vue de regrouper dans un même ensemble des bâtiments situés sur des terrains ou des lots séparés ou tout projet de lotissement comportant la création d'un ou plusieurs lots ;
- 2) dans les zones commerciales, industrielles, publiques et institutionnelles ou mixtes, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour une modification qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, ainsi que pour établir ou modifier une terrasse commerciale ;
- 3) dans les zones résidentielles, d'un permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal ainsi que d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation occasionnant une modification qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire à moins de faire partie des interventions non assujetties visées à la section 1.4 du présent règlement ;
- 4) dans les zones résidentielles, d'un permis pour l'agrandissement d'un bâtiment existant lorsque l'agrandissement change l'apparence de la façade avant ou a pour effet d'amener la superficie de plancher du bâtiment à excéder de plus de 25 % la superficie moyenne de plancher des bâtiments résidentiels situés en tout ou en partie à moins de 100 m du périmètre extérieur du bâtiment faisant l'objet du permis ;
- 5) d'un certificat d'autorisation pour modifier la topographie d'un terrain ;
- 6) d'un permis de lotissement pour toute opération cadastrale ou d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour tout type de bâtiment ou d'aménagement en lien avec un projet de développement ou de redéveloppement ;

est assujettie à l'approbation de la demande conformément à la procédure établie au Chapitre 2 du présent règlement.

Section 1.4 Interventions non assujetties

4. Dans les zones résidentielles définies à la section 1.3 3), les travaux et modifications suivants ne sont pas assujettis au présent règlement :
 - 1) Le changement d'un revêtement de toiture pour un revêtement similaire en termes de couleur et de matériau, tel que déterminé par le directeur ;
 - 2) Le changement de portes et fenêtres, lorsque la superficie, le gabarit, la couleur, les matériaux et le style architectural demeurent similaires, tel que déterminé par le directeur ;
 - 3) Le changement de revêtement extérieur, lorsque la couleur et les matériaux demeurent les mêmes ;
 - 4) La construction d'un bâtiment accessoire en marge arrière.

Section 1.5 Autres lois ou règlements

5. Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au *Code civil du Québec* ainsi qu'au *Règlement de zonage* et autres règlements d'urbanisme applicables au territoire de la Ville de Kirkland.
6. L'application des critères du présent règlement peut rendre impossible, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de taux d'implantation, de rapport plancher/terrain, de marges, de hauteur ou de types architecturaux.

Section 1.6 Interprétation

7. Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
8. Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
9. Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.
10. Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.
11. En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme de la Ville, la disposition réglementaire la plus restrictive ou prohibitive ont préséance.
12. En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.
13. Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (SI - Métrique) avec, de temps à autre, entre parenthèses, l'équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction (sauf le cas d'erreur typographique évidente) la dimension indiquée selon le système international prévaut.

Chapitre 2 – PROCÉDURE D'APPROBATION**Section 2.1 Présentation des demandes**

14. Toute demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement doit être soumise, avec ses documents d'accompagnement, au Directeur, Aménagement urbain et environnement.

Section 2.2 Honoraires

15. Les honoraires pour l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont exigibles au moment de la présentation de la demande et sont établis pour toutes interventions assujetties prévues à la section 1.3 et selon le tarif suivant:

1) Projet immobilier (plus de quatre unités résidentielles ou commerciales) :	1500,00 \$
2) Permis de lotissement :	250,00 \$
3) Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal :	500,00 \$
4) Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire ou pour la modification d'un bâtiment accessoire existant :	200,00 \$
5) Permis pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment principal :	400,00 \$
6) Permis ou certificat pour des travaux de modification d'un bâtiment principal :	300,00 \$
7) Certificat d'autorisation pour modifier la topographie d'un terrain autrement :	150,00 \$
8) Certificat d'autorisation pour établir ou modifier une terrasse commerciale :	100.00\$
9) Avis préliminaire selon la section 2.3 ci-dessous :	0,00 \$

Ces tarifs s'appliquent en sus des autres droits ou tarifs exigibles en vertu d'autres règlements applicables de la Ville.

Section 2.3 Demande d'avis préliminaire

16. Pour toutes interventions assujetties prévues à la section 1.3, il est loisible au requérant, après paiement des honoraires exigibles en vertu de la section 2.2 pour l'étude du dossier final, de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis en vertu de la section 2.4. Cette démarche préliminaire n'affecte en rien la procédure et les délais applicables à l'approbation de la demande.
17. Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement que le requérant projette d'utiliser.

Section 2.4 Documents et informations

18. Les documents et informations qui doivent être soumis en version numérique pour examen selon la procédure décrite ci-après et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants :
- 1) Dans le cas d'un permis de lotissement visé par les paragraphes 1) et 6) de la section 1.3 :

- i) les documents requis par le *Règlement sur les permis et certificats* pour un permis de lotissement ; et
 - ii) des esquisses préliminaires et simulations visuelles de l'agrandissement ou du nouveau bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et, dans le cas d'un nouveau bâtiment, la position approximative du bâtiment sur le terrain.
- 2) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment, principal ou accessoire, ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant, ou d'un certificat d'autorisation pour une modification affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment, visé par les paragraphes 2), 3) et 4) de la section 1.3 :
- i) les documents requis par le *Règlement sur les permis et certificats* pour le permis de construction ou le certificat d'autorisation ;
 - ii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement extérieur devant être utilisés sur le bâtiment ; et
 - iii) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des simulations visuelles de l'agrandissement ou de la modification.
- 3) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour modifier la topographie d'un terrain, visé par le paragraphe 5) de la section 1.3 :
- i) les documents requis par le *Règlement sur les permis et certificats* pour une telle opération ; et
 - ii) un plan de nivellement et de drainage préparé par un professionnel qualifié (ingénieur ou architecte paysagiste).
- 4) Tout autre document tel que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande.
- 5) Tout autre document nécessaire à l'étude du projet et de son intégration dans le milieu peut être demandé au requérant, notamment:
- Plan des niveaux de terrains • Plan des parcours actifs et véhiculaires • Perspective 3D couleurs de jour et de nuit • Détails de construction, coupes et élévations • Superficiés de plancher • Étude d'ensoleillement • Plan de phasage des travaux • Étude de circulation • Étude acoustique • Étude de vibration • Étude de vent • Plans des lignes de transmission pour la distribution d'électricité, la téléphonie, la télédiffusion par câble et tout autre système similaire.
- Ces documents peuvent être demandés à tout moment lors de l'étude de la demande par le Directeur ou par le Comité. Le document requis doit être rempli et signé par un professionnel qualifié et accrédité. L'étude de circulation doit être complétée et signée par un ingénieur.
- 6) Lorsqu'une intervention assujettie au présent règlement se situe à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels, la demande doit être accompagnée d'une étude de caractérisation des milieux naturels en fonction de leur valeur écologique préparée par un professionnel compétent en la matière.

Section 2.5 Étude de la demande par le Directeur, Aménagement urbain et environnement

19. Dès que le Directeur a reçu tous les documents requis en vertu de la section 2.4, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard à sa première réunion à survenir après une période de soixante (60) jours suivant la réception de la demande dûment complétée.

20. Le Directeur doit notamment s'assurer:

- 1) que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées ;
- 2) que tous les documents requis ont été fournis ;
- 3) que la demande est conforme à toutes les dispositions du plan d'urbanisme et de tous les règlements qui s'appliquent.

21. Le Directeur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

Section 2.6 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

22. Lorsque le Comité reçoit le rapport du Directeur, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.

23. Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.

24. Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.

25. Le Comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

Section 2.7 Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

26. La recommandation du Comité est transmise au Conseil lors de la première séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé sa recommandation finale concernant la demande de permis ou de certificat assujettie à l'application du présent règlement.

27. Au plus tard lors de la deuxième séance régulière suivant la date à laquelle la recommandation du Comité lui a été transmise, le Conseil approuve le plan s'il est conforme au présent règlement ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

28. Une copie de la résolution du Conseil approuvant ou désapprouvant la demande doit être transmise au requérant.

Chapitre 3 – OBJECTIF ET CRITÈRES

Section 3.1 Objectifs

29. Tout projet assujetti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Privilégier un caractère d'ensemble au secteur et assurer une intégration optimale de toute nouvelle construction, de tout agrandissement ou de toute modification à une construction existante au paysage naturel et bâti du voisinage et de l'ensemble de la Ville ;
- 2) Favoriser la création et le maintien d'environnements et de bâtiments de qualité ;
- 3) Procéder à la réalisation d'interventions paysagères pour améliorer et rendre le site plus attrayant ;
- 4) Favoriser l'intégration de critères de développement durable et des notions de résiliences aux changements climatiques.

- 5) Promouvoir l'accessibilité universelle.

Section 3.1.1 Objectifs supplémentaires de conservation et d'aménagement des écoterritoires

29.1 En plus des objectifs prévus à la Section 3.1, les projets d'opération cadastrale, les projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et les opérations de remblai ou de déblai portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire, tel qu'identifié au plan intitulé « Territoires d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme, doivent tendre à respecter les objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires suivants :

- 1) Créer un corridor écologique viable d'une grande biodiversité autour de la rivière à l'Orme ;
- 2) Créer un corridor récréatif reliant les gares du train de l'ouest au parc-nature du Cap-Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche ;
- 3) Maintenir le régime hydrique et améliorer la qualité de l'eau de la rivière à l'Orme ;
- 4) Consolider les limites du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et du parc agricole du Bois-de-la-Roche par la conservation de milieux naturels d'intérêt écologique.

Section 3.2 Critères applicables aux opérations cadastrales

30. En ce qui a trait aux opérations cadastrales, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants :

- 1) Une opération cadastrale en vue de démolir un bâtiment pour le remplacer par un plus grand ne devrait être autorisée que si le bâtiment projeté sur le terrain résultant de l'opération est conforme aux critères applicables aux nouveaux bâtiments, tels qu'énoncés aux sections 3.3, 3.5 et 3.7 ;
- 2) Une opération cadastrale en vue d'agrandir un bâtiment ne devrait être autorisée que si le bâtiment ainsi agrandi est conforme aux critères applicables aux bâtiments existants, tels qu'énoncés aux sections 3.4, 3.5 et 3.7 ;
- 3) Une opération cadastrale en vue de regrouper dans un même ensemble des bâtiments situés sur des terrains ou des lots séparés ne devrait être autorisée que si l'ensemble résultant du regroupement, y compris les ajouts, agrandissements ou modifications déjà prévus au moment de l'évaluation, est conforme aux critères applicables aux bâtiments existants et nouveaux, tels qu'énoncés aux sections 3.3, 3.4, 3.5 et 3.7.
- 4) Une opération cadastrale en vue d'un projet de lotissement comportant la création d'un ou de plusieurs lots ne doit être autorisée que si l'ensemble des bâtiments résultant du lotissement, respecte les critères applicables aux nouveaux bâtiments, tels qu'énoncés aux divisions 3.3, 3.5 et 3.7.

Section 3.3 Critères applicables aux nouveaux bâtiments résidentiels

31. En ce qui a trait à la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel principal, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants :

- 1) La construction d'un nouveau bâtiment ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, la hauteur, le volume et le traitement architectural du bâtiment projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent aux bâtiments avoisinants existants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant, à moins d'indication contraire dans le présent règlement;

- 2) Toutes les façades et tous les étages d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades;
- 3) Les constructions sont de qualité supérieure tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation;
- 4) Les constructions présentent un caractère architectural intégré au milieu d'insertion (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.);
- 5) Les bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier et articulé par rapport à la limite de propriété donnant sur une rue;
- 6) L'implantation du ou des bâtiments forme un ensemble urbain cohérent et harmonieux;
- 7) Tout bâtiment devrait employer la modulation des plans verticaux afin d'éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ;
- 8) La topographie d'un terrain ne devrait être modifiée qu'au strict minimum;
- 9) Le(s) bâtiment(s) adjacent(s) à l'autoroute 40 et à la ligne REM offre(nt) une conception et une architecture visant à minimiser les impacts du bruit et des vibrations;
- 10) La conception favorise l'atténuation des différences de hauteur entre une voie publique et un étage de bâtiment;
- 11) La conception favorise les entrées et les allées avec des pentes minimales et l'utilisation d'un éclairage suffisant et sécuritaire (non applicable aux habitations unifamiliales);
- 12) La conception de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est encouragée à proximité des accès (non applicable aux habitations unifamiliales);
- 13) Tout en préservant les caractéristiques distinctives du secteur environnant, l'écart de hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment et la voie publique est réduit de façon à assurer un accès au bâtiment sécuritaire et confortable pour les personnes à mobilité réduite;
- 14) L'implantation des bâtiments préconise l'emplacement du garage et des aires de stationnement du même côté pour chaque bâtiment afin d'éviter les garages et aires de stationnement adjacents entre deux bâtiments;
- 15) Les murs intègrent une fenestration afin d'éviter les murs aveugles;
- 16) La conception des bâtiments de deux étages ou moins favorise une structure soignée évitant la présence d'un balcon ou d'un toit terrasse à l'étage supérieur.

Section 3.4 Critères applicables aux bâtiments existants résidentiels

32. En ce qui a trait aux bâtiments résidentiels existants, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants:
 - 1) La modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ne devrait être autorisé que si l'implantation, la forme, la hauteur, le volume et le traitement architectural de la modification ou de l'agrandissement projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent au bâtiment lui-même, aux bâtiments avoisinants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant ;
 - 2) Tout ajout à un bâtiment existant devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec le bâtiment lui-même et les bâtiments avoisinants.

Section 3.5 Critères applicables aux bâtiments commerciaux, industriels et publics et institutionnels

33. Dans le cas d'un bâtiment commercial, industriel ou public et institutionnel, que le bâtiment soit nouveau ou déjà existant, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants :

- 1) Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments devrait avoir son style propre et présenter une architecture originale, en harmonie avec le secteur avoisinant, utilisant principalement la maçonnerie réelle et une combinaison de matériaux de qualité, aux couleurs sobres et bien agencées ;
- 2) Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments devrait être d'une même architecture intégrée, utilisant des matériaux ou combinaisons de matériaux, des formes et des couleurs similaires ;
- 3) L'architecture des bâtiments ou ensemble de bâtiments devrait être articulée et se présenter comme un agencement de volumes distincts plutôt que comme un ou quelques grands volumes uniformes divisés entre plusieurs locaux ;
- 4) Les aires de stationnement devraient être agencées de façon à ce que chaque local soit accessible depuis un certain nombre de cases de stationnement à distance de marche raisonnable ;
- 5) La conception du site devrait assurer le maintien d'une circulation fluide et sécuritaire qui assure un raccordement optimal au réseau routier existant et qui propose, le cas échéant, des mesures de mitigation ;
- 6) L'aménagement paysager d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments, y compris ses aires de stationnement, devrait être conçu de façon à assurer la sécurité et le confort des piétons ;
- 7) L'implantation des bâtiments forme un ensemble urbain cohérent et harmonieux ;
- 8) Les constructions sont de qualité supérieure tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation ;
- 9) Tout ajout à un bâtiment existant devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec le bâtiment lui-même et des bâtiments avoisinants ;
- 10) La topographie d'un terrain ne devrait être modifiée qu'au strict minimum.
- 11) La conception favorise l'atténuation des différences de hauteur entre une voie publique et un étage de bâtiment.
- 12) La conception favorise les entrées et les allées avec des pentes minimales et l'utilisation d'un éclairage suffisant et sécuritaire (non applicable aux habitations unifamiliales).
- 13) La conception de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est encouragée à proximité des accès (non applicable aux habitations unifamiliales).
- 14) Sur la voie de service de la route transcanadienne et sur le boulevard Sainte-Marie, les accès véhiculaires aux bâtiments devraient, dans la mesure du possible, être combinés afin de limiter leur nombre et leur largeur.
- 15) Tous les bâtiments devraient être conçus et implantés de manière à ce que leurs installations de chargement et de déchargement ne soient pas visibles de la voie publique.
- 16) Tout espace technique ou voué à l'entreposage, est, dans la mesure du possible, situé à l'intérieur du bâtiment, non visible depuis la voie publique. Les équipements installés sur le toit sont aménagés de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique ou font partie intégrante de l'architecture du bâtiment ;

- 17) Tout en préservant les caractéristiques distinctives du secteur environnant, l'écart de hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment et la voie publique est réduit de façon à assurer un accès au bâtiment sécuritaire et confortable pour les personnes à mobilité réduite.
- 18) Le site et le bâtiment devraient être conçus de manière à minimiser toutes nuisances visuelles ou acoustiques pour les zones résidentielles, mixtes et parcs adjacentes, en intégrant des mesures d'atténuation telles que des écrans anti-bruit, des talus paysagés, des arbres de grands calibres et des arbustes, des clôtures appropriées, etc.

Section 3.6 Critères applicables aux terrasses commerciales

34. En ce qui concerne les terrasses commerciales, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 est évaluée selon les critères suivants :
- 1) La forme, le volume et le traitement architectural proposés pour la terrasse doivent s'harmoniser avec le bâtiment lui-même, avec les bâtiments voisins existants et avec le caractère d'ensemble du voisinage ;
- 2) Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment.

Section 3.7 Critères applicables aux usages mixtes

35. Dans le cas d'un usage mixte, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera aussi évaluée selon les critères suivants:
- 1) La construction d'un nouveau bâtiment ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, la hauteur, le volume et le traitement architectural du bâtiment projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent aux bâtiments avoisinants existants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant ;
- 2) Des transitions harmonieuses entre les diverses typologies d'usages sont assurées ;
- 3) Les constructions sont de qualité supérieure tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation ;
- 4) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès recherchent une intégration harmonieuse sur les points suivants: hauteur, composition architecturale, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, style, toiture, etc. ;
- 5) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou en matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.) et de couleurs sobres ;
- 6) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente ;
- 7) Les changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies au long de la rue ou par l'insertion d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier piétonnier ou une bande tampon ;
- 8) L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment ;
- 9) Les composantes architecturales du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs) privilégient un agencement esthétique ;
- 10) Les habitations multifamiliales et mixtes comportent des aires d'agrément pour les résidents ;

- 11) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural ;
- 12) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locataires commerciaux ;
- 13) Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics (particulièrement les rez-de-chaussée commerciaux) ;
- 14) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles ;
- 15) Les murs apparents des fondations, incluant ceux du stationnement souterrain en cas de dépassement hors sol, font partie intégrante du revêtement extérieur des façades ;
- 16) Tout espace technique ou voué à l'entreposage, est, dans la mesure du possible, distribué à l'intérieur du bâtiment, non visible depuis la voie publique. Les équipements installés sur le toit sont aménagés de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique ou font partie intégrante de l'architecture du bâtiment ;
- 17) Les habitations ont un accès direct et fonctionnel à une voie publique ;
- 18) La conception du site devrait assurer le maintien d'une circulation fluide et sécuritaire qui assure un raccordement optimal au réseau routier existant et qui propose, le cas échéant, des mesures de mitigation ;
- 19) L'entrée d'accès au garage, ou à l'aire de stationnement souterrain, s'insère de manière discrète et intégrée à la composition architecturale du nouveau bâtiment ;
- 20) La distinction entre le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs est visible par le traitement architectural de l'immeuble de manière à distinguer les usages ;
- 21) L'aménagement du site favorise l'intégration et la connexion de liens de transports actifs ;
- 22) L'affichage est considéré comme une composante de l'architecture des bâtiments ;
- 23) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leurs supports s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment ;
- 24) Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame ;
- 25) Les enseignes fixées à plat sur la façade comprennent un éclairage indirect intégré à la composition architecturale de la façade ;
- 26) La conception favorise l'atténuation des différences de hauteur entre une voie publique et un étage de bâtiment ;
- 27) La conception favorise les entrées et les allées avec des pentes minimales et l'utilisation d'un éclairage suffisant et sécuritaire (non applicable aux habitations unifamiliales) ;
- 28) La conception de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est encouragée à proximité des accès (non applicable aux habitations unifamiliales) ;
- 29) La configuration de l'implantation du bâtiment tient compte de l'optimisation de l'éclairage naturel du bâtiment et de l'impact de son ombre sur les bâtiments voisins, sur la base d'une étude d'impact de l'ensoleillement du site et de son environnement immédiat ;
- 30) La conception du site protège l'expérience du piéton contre les expériences sensorielles désagréables, telles que le vent, la chaleur et le bruit ;

- 31) Le(s) bâtiment(s) adjacent(s) à l'autoroute 40 et à la ligne REM offre(nt) une conception et une architecture visant à minimiser les impacts du bruit et des vibrations.
- 32) Tous les bâtiments devraient être conçus et implantés de manière à ce que leurs installations de chargement et de déchargement ne soient pas visibles de la voie publique.
- 33) Tout en préservant les caractéristiques distinctives du secteur environnant, l'écart de hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment et la voie publique est réduit de façon à assurer un accès au bâtiment sécuritaire et confortable pour les personnes à mobilité réduite.

Section 3.8 Critères applicables à l'aménagement paysager

36. En ce qui a trait à l'aménagement de terrain, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants :
- 1) Tout espace extérieur devrait faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité approprié pour l'usage ;
 - 2) La conservation du couvert végétal et des arbres matures existants est favorisée lors de la construction d'un bâtiment principal et de l'aménagement d'un terrain.
 - 3) L'aménagement de sentiers reliant la voie publique au bâtiment doit être conçu de façon sécuritaire. Le revêtement des sentiers est uniforme et le tracé des sentiers évite l'utilisation de marches. Le parcours est suffisamment éclairé afin d'assurer un environnement sécuritaire.
 - 4) En prenant en considération l'implantation des bâtiments avoisinants, ainsi que l'alignement des arbres matures en cour avant, l'aménagement de la cour avant doit prévoir un emplacement dont les dimensions sont suffisantes pour la plantation d'un arbre et sa croissance à maturité.

Section 3.9 Critères applicables au développement durable

37. En ce qui a trait au développement durable, pour les usages commerciaux, industriels, publics et institutionnels et mixtes ainsi qu'aux nouveaux projets d'habitations multifamiliales, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera évaluée selon les critères suivants:
- 1) Les aménagements sont durables et devraient minimiser les surfaces imperméables et favoriser la gestion écologique des eaux de ruissellement ;
 - 2) Les techniques de construction favorisent une meilleure performance environnementale des bâtiments (ex. LEED, Novoclimat, etc.) ;
 - 3) Les aménagements favorisent l'intégration de liens de transport actifs ainsi qu'un sentiment de sécurité pour les piétons et les cyclistes ;
 - 4) L'aménagement paysager du site contribue à la mise en valeur des bâtiments et du paysage et minimise la création d'îlots de chaleur ;
 - 5) Les aménagements paysagers et le mobilier urbain contribuent à conférer une identité au projet et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons et des végétaux indigènes et vivaces ;
 - 6) Les surfaces de stationnement sont morcelées par des aménagements appropriés tels que l'intégration d'îlots de verdure ou de bandes paysagères de manière à maximiser la canopée et contrer l'effet d'îlots de chaleur ;

- 7) Lorsque le concept architectural du bâtiment prévoit un toit plat, la conception du toit plat privilégie l'utilisation de matériaux durables visant à réduire l'effet des îlots de chaleur et l'inclusion d'aménagements d'espaces dédiés aux plantations et au verdissement ;
- 8) Les cases de stationnement intérieures résidentielles sont équipées pour pouvoir recevoir des bornes de rechargement pour véhicules électriques.

Section 3.10 Critères supplémentaires applicables aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou étant adjacent à une limite municipale

37.1 En ce qui a trait aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou étant adjacent à une limite municipale, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera aussi évaluée selon les critères suivants :

- 1) Le projet doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès, aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes ;
- 2) Le projet doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité, si, sur ce terrain, seuls des usages résidentiels sont autorisés.

Section 3.11 Critères supplémentaires applicables aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou un projet d'aménagement d'un terrain à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels

37.2 En ce qui a trait aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou d'un projet d'aménagement d'un terrain situé à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels, telle qu'identifiée au plan intitulé « Territoires d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera aussi évaluée selon les critères suivants :

- 1) Le projet tient compte de la valeur écologique des milieux naturels présents sur le site et propose des implantations en retrait des zones sensibles ;
- 2) Le projet maximise la conservation du couvert forestier et des milieux humides et propose des aménagements propices à augmenter la biodiversité sur le site ;
- 3) Le projet prévoit des aménagements qui ne compromettent pas l'alimentation en eau du milieu naturel.

Section 3.12 Critères supplémentaires applicables aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou un projet d'aménagement d'un terrain situés sur un terrain adjacent à une mosaïque de milieux naturels

37.3 En ce qui a trait aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou d'un projet d'aménagement d'un terrain situé sur un terrain adjacent à une mosaïque de milieux naturels, telle qu'identifiée au plan intitulé « Territoires d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera aussi évaluée selon le critère suivant :

- 1) Le projet prévoit des aménagements qui ne compromettent pas l'alimentation en eau du milieu naturel.

Section 3.13 Critères supplémentaires applicables à un projet d'opération cadastrale portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire

37.4 En ce qui a trait aux projets d'opération cadastrale portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire, tel qu'identifié au plan intitulé « Territoires d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme, la conformité aux objectifs énoncés aux articles 3.1 et 3.1.1 sera aussi évaluée selon les critères suivants :

- 1) L'opération cadastrale maximise la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leur valeur écologique ;
- 2) L'opération cadastrale favorise l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs ;
- 3) L'opération cadastrale favorise le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un cours d'eau intérieur, d'une berge et d'un milieu humide.

Section 3.14 Critères supplémentaires applicables à un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment ou une opération de remblai ou de déblai portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire

37.5 En ce qui a trait aux projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et aux opérations de remblai ou de déblai portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire, tel qu'identifié au plan intitulé « Territoires d'intérêt écologique » du plan d'urbanisme, la conformité aux objectifs énoncés aux articles 3.1 et 3.1.1 sera aussi évaluée selon les critères suivants :

- 1) Le projet maximise la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leur valeur écologique ;
- 2) Le projet intègre l'utilisation du terrain ou la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d'eau intérieur ;
- 3) Le projet préserve la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai ;
- 4) Le projet favorise l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs ;
- 5) Le projet favorise le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'une berge, d'un cours d'eau intérieur et d'un milieu humide ;
- 6) Le projet favorise le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.

Chapitre 4 – OBJECTIFS ET CRITÈRES PARTICULIERS POUR LA ZONE UM-101

Section 4.1 Objectives

38. En ce qui concerne la zone UM-101, la conformité de la demande sera également évaluée selon les objectifs particuliers suivants :

- 1) Le projet intègre un traitement architectural et paysager supérieur dans la composition globale de l'environnement bâti et offre une image prestigieuse à ce secteur de la ville.

- 2) Le projet présente une intégration harmonieuse d'un projet d'usage mixte de haute densité dans un secteur où les usages sont multiples et de densité variable.

Section 4.2 Criteria

39. En ce qui a trait à la zone UM-101, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 4.1 sera également évaluée selon les critères particuliers suivants :

- 1) Assurer une intégration optimale de toute construction au paysage naturel et bâti du voisinage ;
- 2) Démontrer que les changements de niveaux sur le terrain ont été adressés de manière cohérente et esthétique ;
- 3) Les rues projetées donnant accès au site à partir du chemin Ste-Marie et de la rue Mountain View comprennent les aménagements suivants :
 - Alignement d'arbres diversifiés ;
 - Aire de plantation d'arbustes et de vivaces ;
 - Mobilier urbain ;
 - Liens de transport actifs (trottoirs et pistes cyclables) ;
- 4) Les façades des immeubles situées aux abords du chemin Ste-Marie font preuve de traitements qui accentuent le nouveau caractère résidentiel du site et ce, par l'intégration de balcons, de reliefs architecturaux et d'aménagements paysagers ;
- 5) Toutes façades visibles à partir de l'entrée principale du site (intersection chemin Ste-Marie et boulevard Hymus) sont traitées de façon à refléter le caractère typique d'une entrée principale de grande qualité ;
- 6) Éviter l'apparence massive et monolithique des bâtiments ;
- 7) Tout nouvel ensemble de bâtiments est constitué de gabarits créant une gradation en hauteur avec les quartiers résidentiels adjacents de manière à assurer une harmonisation avec les bâtiments avoisinants ;
- 8) La transition entre les hauteurs des bâtiments se fait graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades ;
- 9) La hauteur totale des bâtiments adjacents au chemin Sainte-Marie ne dépasse pas de manière significative celle des immeubles les plus hauts existants sur le boulevard Hymus à Kirkland ;
- 10) L'organisation spatiale des implantations favorise l'aménagement, la mise en commun et la mise en valeur de cours intérieures devant être visuellement accessibles sous forme de percées entre les immeubles ;
- 11) La cour intérieure est verdoyante et inclut du gazon, des arbres, des allées piétonnières ainsi que des aires de détente et tout autre aménagement complémentaire ;
- 12) Tout terrain à usage mixte faisant interface avec un terrain à usage commerciale est muni d'une zone tampon constituée d'espaces verts, de places publiques, d'aménagements paysagers, etc. ;
- 13) Les bâtiments dont le rez-de-chaussée a un usage commercial offrent une façade avant fenestrée et attrayante ;
- 14) Les aires de chargement et de déchargement sont dissimulées de la voie publique et intégrées à l'architecture du bâtiment, notamment par l'utilisation de murets ou d'écrans végétaux ;

- 15) L'aménagement d'une bande tampon ou la plantation d'arbres est requis afin d'éviter toute nuisance aux propriétés adjacentes ;
- 16) Les fils des services de distribution de l'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres réseaux similaires sont enfouis ;
- 17) La conception du site protège l'expérience du piéton contre les expériences sensorielles désagréables, telles que le vent, la chaleur et le bruit.

Chapitre 5 – OBJECTIFS ET CRITÈRES PARTICULIERS POUR LES ZONES 164R, 165R ET UM-102

Section 5.1 Objectifs

40. En ce qui a trait aux zones 164R, 165R et UM-102, la conformité de la demande sera également évaluée selon les objectifs particuliers suivants :
 - 1) Le(s) bâtiment(s) et l'aménagement du site comprend des composantes qui marquent la continuité architecturale, visuelle, paysagère et spatiale entre les zones ;
 - 2) La qualité de l'ensemble de la composition du cadre bâti sur les plans, architectural et paysager, enrichit l'environnement bâti de ce secteur de la Ville ;
 - 3) La trame de rue proposée évite les impacts négatifs sur la circulation des rues avoisinantes et propose, le cas échéant, des mesures de mitigation.

Section 5.2 Critères relatifs à l'implantation, la typologie et le langage architectural des bâtiments

41. En ce qui a trait à l'implantation, la typologie et le langage architectural des bâtiments, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :
 - 1) Le plan d'aménagement propose un contrôle architectural (revêtement, hauteurs, volumes) contribuant à la mise en place d'un cadre bâti de qualité. En ce sens, la monotonie architecturale est évitée par le traitement particulier des façades ou par la variété de son implantation (rythme, utilisation de décrochés, ouvertures, etc.) ;
 - 2) Le bâtiment a un traitement architectural adapté au milieu existant et projeté (corridor Jacques-Bizard, boulevard Brunswick, parc, rue projetée et secteur industriel) ;
 - 3) Les alignements des constructions et des marges sont harmonisés ;
 - 4) Le traitement des façades d'un bâtiment principal donnant sur un espace public structurant est soigné ;
 - 5) Une façade latérale ou arrière qui donne sur une rue, un passage piéton, un parc ou un espace public démontre un souci du traitement architectural ;
 - 6) L'implantation du bâtiment offre un effet d'encadrement du domaine public bénéfique à l'expérience piétonnière des résidents et qui est procurée, entre autres, par l'alignement, l'articulation des hauteurs et le recul du bâtiment par rapport à l'emprise publique ;
 - 7) L'ordonnancement et la proportionnalité des ouvertures permettent une entrée de lumière naturelle généreuse en rapport avec la programmation des espaces de vie intérieurs tout en préservant le caractère intime du bâtiment résidentiel ;
 - 8) La configuration de l'implantation du bâtiment tient compte de l'optimisation de l'éclairage naturel du bâtiment et de sa portée d'ombrage sur les bâtiments voisins à l'appui d'une étude d'impact d'ensoleillement sur le site et son environnement immédiat ;

- 9) Le revêtement extérieur des façades est composé de matériaux de qualité, au choix limité, de prédominances nobles préservant leurs teintes naturelles. Leur agencement judicieux confère une qualité architecturale et esthétique à la composition du bâtiment et son ensemble urbain ;
- 10) Le traitement et la volumétrie de la toiture respectent une proportion équilibrée par rapport au corps du bâtiment ;
- 11) La rue projetée reliant la voie de service et le quartier résidentiel est traitée de la même manière que les rues projetées dans les quartiers résidentiels en termes de : mobilier urbain, aménagement paysager, éclairage, etc.;
- 12) Le choix des typologies résidentielles et le rythme d'implantation des bâtiments confèrent un caractère harmonieux;
- 13) L'architecture entre les bâtiments et les différentes phases de développement est harmonisée et intégrée;
- 14) Un caractère architectural d'ensemble conférant une signature distinctive est défini;
- 15) Les ouvertures s'harmonisent entre elles et respectent le style architectural du bâtiment par leur forme, leur taille et leur symétrie;
- 16) Les ouvertures occupent un pourcentage équilibré du bâtiment similaire à celui des bâtiments avoisinants.

Section 5.3 Critères relatifs au développement durable

42. En ce qui a trait au développement durable, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :
- 1) Le quartier offre un milieu de vie complet à échelle humaine qui mise sur des standards élevés de développement durable et sur la réduction de l'empreinte écologique, notamment en ce qui concerne la performance énergétique, le transport actif, la qualité des espaces publics et la conception générale du site et des bâtiments ;
 - 2) L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'ensoleillement des bâtiments, des espaces publics et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.

Section 5.4 Critères relatifs au paysage, espaces verts et parcs

43. En ce qui a trait au paysage, espaces verts et parcs, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :
- 1) L'aménagement d'espaces végétalisés ou paysagés est maximisé ;
 - 2) Une zone tampon est mise en place entre le secteur résidentiel et le secteur industriel. Cette zone tampon privilégie l'intégration d'une superficie adéquate pour la plantation d'arbres de grands calibres, d'arbustes et de talus paysagés ou, lorsqu'impossible, l'installation d'une clôture appropriée ;
 - 3) L'aménagement paysager revêt un caractère important au plan et contribue à rehausser et mettre en valeur l'environnement bâti ;
 - 4) Le projet propose une plantation généreuse d'arbres ;
 - 5) Le choix des végétaux privilégie la plantation d'essences indigènes adaptées au climat et la palette végétale descriptive accompagne les plans d'aménagement paysager ;
 - 6) La part d'espaces libres végétalisés représente, de manière apparente, un rapport équilibré avec la part d'espaces libres minéralisés ;

- 7) Les sous-ensembles formés par les espaces privés, semi-publics et publics sont traités de manière distinctive dans le traitement de l'architecture de paysage ;
- 8) L'aménagement paysager contribue à façonner un environnement sécuritaire et confortable au bénéfice de l'expérience diurne et nocturne des usagers des domaines publics et privés ;
- 9) Les espaces de stationnements, conteneurs à déchets et autres équipements font l'objet d'un traitement particulier, visant à réduire leur impact visuel négatif et toute autre nuisance ;
- 10) Le projet comprend des parcs de voisinage d'une dimension adéquate permettant d'aménager des espaces sportifs et autres équipements récréatifs ainsi que des aires de détente ;
- 11) Les fils des services de distribution de l'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres réseaux similaires sont enfouis ;
- 12) Des espaces verts appropriés (publics ou privés) desservant les résidents du secteur sont prévus ;
- 13) La conception du site protège l'expérience du piéton contre les expériences sensorielles désagréables, telles que le vent, la chaleur et le bruit.

Section 5.5 Critères relatifs au lotissement et aux tracés des voies de circulation

44. En ce qui a trait au lotissement et aux tracés des voies de circulation, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les subdivisions de terrains minimisent la création de lots résiduels sans intérêt ou non viables ;
- 2) Le réseau routier est structuré en fonction d'une hiérarchie logique, fonctionnelle et planifié en continuité avec le réseau existant ;
- 3) Le projet favorise la mobilité active. Les parcours actifs sont harmonisés avec les domaines publics et privés et s'intègrent en continuité avec le réseau existant. Les tracés sont sécuritaires, conviviaux, efficaces et accessibles à tous ;
- 4) Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte de l'ensemble du site et incite l'utilisation des modes de transport actif et collectif par la diminution des distances et l'optimisation du tracé ;
- 5) Le projet propose un raccordement des nouvelles rues au boulevard Brunswick, à la rue Charles E. Frosst et à la voie de service de l'autoroute 40. Des mesures de gestion des déplacements véhiculaires sont proposées afin de minimiser l'impact de la circulation dans les secteurs résidentiels existants et projetés.

Section 5.6 Critères relatifs à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement

45. En ce qui a trait à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

- 1) De façon générale, les aires de stationnement se veulent discrètes. Elles sont aménagées en sous-terrain pour les unités multifamiliales ;
- 2) Le projet comprend un nombre suffisant de cases de stationnement hors-rue pour répondre aux besoins des résidents.

Section 5.7 Critères relatifs aux réseaux de transports actifs

46. En ce qui a trait aux réseaux de transports actifs, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

- 1) Afin d'assurer la perméabilité de la trame urbaine, les espaces verts sont aménagés de façon à assurer une interconnectivité par des liens actifs et sécuritaires entre eux et les secteurs bâtis ;
- 2) Des pistes piétonnières et cyclables assurent un accès efficace à la future station REM à Pointe-Claire ainsi qu'à toute autre connexion au réseau local de transport actif de ce secteur (ex. boul. Brunswick et boul. Salaberry).

Section 5.8 Critères relatifs à l'éclairage privé pour la zone UM-102

47. En ce qui a trait à l'éclairage privé, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

- 1) Le choix d'une signature visuelle du design pour les dispositifs d'éclairage fixés au sol, aux aménagements, ou au bâtiment permet de renforcer le caractère identitaire du lieu ;
- 2) Le mode, la distribution, et la nature de l'éclairage doivent enrichir l'expérience contemplative nocturne par la mise en valeur de composantes naturelles et façonner un environnement sécuritaire en éclairant notamment les allées piétonnières.

Section 5.9 Critères supplémentaires applicables à la zone mixte UM-102

48. En ce qui a trait aux critères supplémentaires applicables à la zone mixte UM-102, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les façades principales des locaux commerciaux sont accessibles à partir de l'espace extérieur à vocation publique ;
- 2) Le recul des implantations, par rapport aux lignes de lots, libère une superficie d'espaces libres suffisante pour accueillir la programmation des espaces extérieurs notamment en lien avec l'occupation commerciale et de détente confortable ;
- 3) L'implantation des bâtiments contribue à la création de perspectives visuelles intéressantes depuis la voie publique ;
- 4) La forme de l'organisation spatiale des bâtiments dans le terrain se distingue de celle des zones résidentielles voisines tout en maintenant des liens de connectivité avec le réseau viaire et le réseau piétonnier des zones résidentielles voisines ;
- 5) L'aménagement paysager prévoit un traitement particulier qui définit l'aire d'occupation commerciale extérieure de manière uniforme ;
- 6) Un grand parc central est intégré ;
- 7) L'entrée commerciale se distingue de l'entrée aux unités résidentielles ;
- 8) Le traitement des garde-corps, le mode d'insertion et la taille des balcons façonnent une extension de l'espace résidentiel qui contribue à animer la vitalité des espaces extérieurs.

Section 5.10 Critères supplémentaires applicables à la zone 164R

48.1 En ce qui a trait aux bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés de la zone 164R, la conformité aux objectifs énoncés aux sections 3.1 et 5.1 sera également évaluée selon les critères suivants :

1) Cadre bâti :

- 1.1. La conception favorise une architecture qui se démarque par sa qualité supérieure et une diversité dans les modèles des bâtiments tout en privilégiant une architecture cohérente qui s'agence entre les bâtiments avoisinants. Le bâtiment reflète la spécificité et l'unicité du cadre bâti du projet Village Lacey Green (zones 164R, 165R et UM-102);
- 1.2. Les bâtiments s'inspirent d'un style contemporain qui se caractérise par des composantes plus traditionnelles associées à des composantes plus modernes. Le mélange de ces composantes confère un équilibre entre tradition et innovation. Le mélange d'autres styles architecturaux et la combinaison d'éléments discordants sont à éviter;

2) Orientation et implantation :

- 2.1 L'implantation des bâtiments respecte l'orientation du lot et celle des bâtiments adjacents et les bâtiments sont alignés les uns par rapport aux autres;
- 2.2 La façade avant du bâtiment est orientée en direction de la voie publique;
- 2.3 L'orientation de la façade avant principale du bâtiment des lots de coin s'aligne avec celle des bâtiments adjacents;

3) Front bâti et rythme :

- 3.1. La largeur de la façade avant principale du bâtiment est proportionnelle à celle des bâtiments avoisinants;
- 3.2. Les façades des bâtiments visibles de la voie publique ont une composition attrayante qui est assurée par une matérialité plus texturée, une maçonnerie dominante qui inclut des appareillages de brique ou de pierre, une fenestration généreuse, un jeu de volumes ainsi que l'intégration d'éléments architecturaux;
- 3.3. Les façades et la modulation des volumes des bâtiments créent un rythme équilibré et dynamique dans le paysage de la rue et évite un effet de masse et une redondance entre les bâtiments;

4) Volumétrie et gabarit :

- 4.1. La volumétrie du bâtiment forme un ensemble cohérent et proportionné;
- 4.2. Le bâtiment s'inspire des caractéristiques du cadre bâti des bâtiments avoisinants du projet Village Lacey Green (zone 164R) au niveau de la volumétrie et des gabarits présents contribuant à la continuité architecturale des bâtiments entre eux;
- 4.3. L'entrée principale du bâtiment est mise en valeur;
- 4.4. Les garages doubles sont formés de deux volumes dont l'un est légèrement en avancé par rapport à l'autre;

5) Matérialité des murs :

- 5.1. L'utilisation de matériaux nobles, chaleureux, naturels et durables qui s'agencent avec le style contemporain, tels que la brique, la pierre et le bois, est favorisée;
- 5.2. Les types et couleurs des différents matériaux à privilégier sont les suivants :
 - Trois types de matériaux excluant ceux de la fenestration, des portes et des autres éléments architecturaux. Chaque modèle de maçonnerie est comptabilisé dans le calcul;

- Trois couleurs de teintes naturelles, pâles, chaudes, riches et profondes de rouge, brun, beige et gris pour les matériaux de parement extérieur du bâtiment, incluant la toiture, la fenestration et les portes;
 - Des combinaisons harmonieuses des types, des couleurs et des textures de matériaux des revêtements des murs extérieurs, des toitures, des ouvertures ainsi que des autres éléments architecturaux pour le bâtiment lui-même, en tenant compte des bâtiments avoisinants;
- 5.3. Le revêtement extérieur de la façade avant du bâtiment conçu de briques ou de pierres véritables se prolonge sur les murs latéraux et s'harmonise avec les bâtiments avoisinants;

6) Matérialité des toitures :

- 6.1. Le choix du revêtement de la toiture s'agence avec le bâtiment lui-même et celui des bâtiments avoisinants tant au niveau du type que de la couleur. Les tons de brun, de gris ou de nuance de noir sont à privilégier;
- 6.2. Les pentes des toitures s'harmonisent avec celles des bâtiments avoisinants;

7) Aire de stationnement véhiculaire :

- 7.1. La dimension et la forme de l'aire de stationnement maximisent la présence de zones perméables;
- 7.2. La largeur de l'aire de stationnement s'harmonise avec la largeur des portes de garage et évite la présence d'une allée piétonnière distincte aménagée depuis la voie publique jusqu'à l'entrée principale du bâtiment;
- 7.3. Le pourtour des aires de stationnement fait l'objet d'un traitement paysager généreux.

Chapitre 6 - CRITÈRES PARTICULIERS POUR LES ZONES 325M ET 326M

49. En ce qui a trait aux critères particuliers applicables aux zones 325M et 326M, la conformité aux objectifs énoncés à la section 3.1 sera également évaluée selon le critère suivant :
- 1) Le revêtement extérieur des façades est composé de matériaux de qualité, au choix limité, de prédominances nobles préservant leurs teintes naturelles. Leur agencement judicieux confère une qualité architecturale et esthétique à la composition du bâtiment conférant une attention particulière à l'interface avec le quartier résidentiel voisin.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS FINALES

Section 7.1 Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

50. Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.
51. Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ait été approuvé par le Conseil, toute modification apportée à une partie assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite au chapitre 2 ci-dessus.
52. Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non-avenu en vertu des dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non-avenu. De plus, un plan

d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement est valide pour une période maximale de douze (12) mois.

7.2 Contraventions, pénalités et recours

53. Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite ci-dessus ou toute personne qui ne respecte pas le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé est passible, en plus des frais, d'une amende:

1) Pour une première infraction, d'un minimum de 500\$ et d'un maximum de:

- 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique;
- 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

2) Pour toute récidive, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de:

- 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique;
- 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

54. Dès qu'elle en est avisée par le Directeur, Aménagement urbain et environnement, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer au plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.

55. Toute poursuite des travaux après avis d'infraction du Directeur constitue, chaque jour, une récidive.

56. Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement incluant, entre autres, pour :

- 1) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement ;
- 2) empêcher ou suspendre tous travaux de construction, de conversion ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement ;
- 3) obtenir la démolition d'un bâtiment, d'un ajout ou d'une modification exécuté en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement ;
- 4) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démoli, agrandi ou autrement modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement ;
- 5) obtenir la remise en état de tout terrain aménagé en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement.

Chapitre 8 - DISPOSITIONS ABROGATIVES ET FINALES

57. Le règlement sur les PIIA no URB-2 et tous ses amendements sont abrogés.

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

(Michel Gibson)

Maire

(Annie Riendeau)

Greffière