

Ville de Léry

Règlement de PIIA numéro 2016-455

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE ROUSSILLON
Ville de Léry
1, rue de l'Hôtel-de-Ville
Léry (Québec) J6N 1E8

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2016-455

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
01AU	Février 2015	Version préliminaire
02	Mai 2015	Version avant-projet
03	Juin 2015	Version projet
04	10 juin 2015	Adoption du projet de règlement
05	13 juillet 2015	Adoption du règlement (non en vigueur)
06	Mars 2016	Version projet 2
07	11 avril 2016	Adoption du règlement 2

REGISTRE DES AMENDEMENTS ET CODIFICATIONS				
Numéro de la codification administrative	Date de la codification administrative	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Juin 2017	2017-468	8 mai 2017	5 juin 2017
2	Octobre 2021	2020-490	10 août 2020	3 septembre 2020
3	Octobre 2021	2021-494	12 juillet 2021	26 août 2021
4	Mars 2025	2023-525	1 novembre 2023	28 novembre 2024

Acronymes des codifications administratives

- (A) Article ajouté
- (M) Article modifié
- (R) Article remplacé
- (S) Article supprimé
- (CAD) Codification administrative

© 2016, Ville de Léry. Tous droits réservés.

La préparation du présent règlement a été réalisée avec le concours du Fonds municipal vert, un fonds financé par le gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré cet apport, les opinions exprimées sont celles des auteurs, et la Fédération canadienne des municipalités et le gouvernement du Canada n'assument aucune responsabilité à leur égard.

TABLES DES MATIÈRES

TABLES DES MATIÈRES	I
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES
	1-5
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
	1-5
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI
ARTICLE 3	VALIDITÉ
ARTICLE 4	DOMAINE D'APPLICATION
ARTICLE 5	DOCUMENTS ANNEXES
ARTICLE 6	PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS
ARTICLE 7	TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES ...
	1-5
ARTICLE 8	UNITÉS DE MESURE
ARTICLE 9	RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS
ARTICLE 10	RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES
ARTICLE 11	RENOVIS
ARTICLE 12	MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT
ARTICLE 13	TERMINOLOGIE
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES
	1-6
ARTICLE 14	APPLICATION DU RÈGLEMENT
ARTICLE 15	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL
ARTICLE 16	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
	2-1
SECTION 1	ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION
	2-1
ARTICLE 17	OBLIGATION
ARTICLE 18	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE ..
	2-1
ARTICLE 19	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION
ARTICLE 20	EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ
ARTICLE 21	EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL
ARTICLE 22	CONSULTATION PUBLIQUE
ARTICLE 23	EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
ARTICLE 24	PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION
ARTICLE 25	MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ
CHAPITRE 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
	3-1
SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
	3-1
ARTICLE 26	DOMAINE D'APPLICATION
ARTICLE 27	OBJECTIFS ET CRITÈRES

CHAPITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET PAYSAGER	4-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4-1
ARTICLE 28	TERRITOIRE ASSUJETTI ET APPLICATION	4-1
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES	4-1
ARTICLE 29	OBJECTIFS ET CRITÈRES	4-1
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DES GRANDES ARTÈRES	5-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5-1
ARTICLE 30	TERRITOIRE ASSUJETTI ET APPLICATION	5-1
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES	5-1
ARTICLE 31	OBJECTIFS ET CRITÈRES	5-1
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT	6-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT	6-1
ARTICLE 32	DOMAINE D'APPLICATION	6-1
ARTICLE 33	ÉCHANTILLONS	6-1
SECTION 2	OBJECTIFS ET CRITÈRES	6-1
ARTICLE 34	OBJECTIFS ET CRITÈRES	6-1
CHAPITRE 7	CHAPITRE 7 « DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU À L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ POUR LES PROJETS RÉSIDENTIELS À L'INTÉRIEUR DES ZONES N03-60 ET N03-63	7-1
ARTICLE 35	DOMAINE D'APPLICATION ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT	7-1
ARTICLE 36	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION	7-1
ARTICLE 37	PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT OU À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'OCCUPATION ASSUJETTIE À L'APPROBATION DES PLANS DANS LES ZONES N03-60 ET N03-63	7-2
ARTICLE 38	OBJECTIFS VISÉS	7-3
ARTICLE 39	CRITÈRES D'ÉVALUATION	7-3
CHAPITRE 8	ENTRÉE EN VIGUEUR	8-1
ARTICLE 40	ENTRÉE EN VIGUEUR	8-1

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Léry ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 3 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera de s'appliquer en autant que faire se peut.

ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION

Un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doit être loti, construit ou occupé conformément aux dispositions du présent règlement. Les travaux de construction et de rénovation exécutés sur un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doivent être exécutés conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5 DOCUMENTS ANNEXES

Les fiches dûment authentifiées par le maire et le secrétaire-trésorier et sélectionnées dans l'inventaire patrimonial effectué par l'architecte Michel Létourneau font partie intégrante du présent règlement comme annexe « A ».

La carte des zones d'application du PIIA fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « B ».

ARTICLE 6 PREScriptions D'AUTRES RÈGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter les dispositions législatives ou réglementaires fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit voir à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupés, utilisés, érigés ou exécutés en conformité avec ces dispositions.

ARTICLE 7 TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

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

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

ARTICLE 8 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

ARTICLE 9 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 10 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

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

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

ARTICLE 11 RENOVIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 12 MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule.

ARTICLE 13 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 intitulé « Terminologie » du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 14 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats numéro 2016-454 en vigueur.

ARTICLE 15 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro 2016-454 en vigueur.

ARTICLE 16 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats #2015-441 en vigueur.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 17 OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour l'une ou l'autre des opérations visées au présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

ARTICLE 18 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 19 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) doit comprendre, selon le cas, les renseignements et documents suivants :

1. L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
2. Une évaluation du coût du projet;
3. Le phasage et le calendrier d'exécution;
4. Si le P.I.I.A. inclut un projet de morcellement de terrain, il doit être accompagné d'un plan image de l'avant-projet de lotissement sur lequel est indiqué l'usage projeté de chaque lot, sa superficie et ses dimensions approximatives. Si le plan prévoit une rue, un sentier ou un parc, il doit être accompagné d'un tableau fournissant des informations sur la longueur de rue et la répartition de la superficie de l'ensemble du projet entre les différentes fonctions projetées;
5. Si le P.I.I.A. inclut un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement de terrain, il doit être accompagné de deux copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) Ses limites et ses dimensions;
 - b) Toute construction existante ou projetée dans le cadre du P.I.I.A. (caractéristiques de l'ensemble des façades et les dimensions);
 - c) Toute construction existante située sur un terrain adjacent à celui où sont projetés les travaux;
 - d) La distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;
 - e) Tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale;
 - f) La localisation de tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases;

- g) Les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence;
- h) Toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement et sa largeur;
- i) Toute aire de service, tel un espace de chargement et de déchargement et ses accès;
- j) Tout espace de stationnement commun situé à l'extérieur de l'emplacement;
- k) La localisation de tout équipement récréatif extérieur;
- l) Tout trottoir destiné aux piétons;
- m) Tout espace paysager et ses dimensions;
- n) Un plan concept d'aménagement paysager;
- o) Toute servitude existante et projetée;
- p) La topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus 2 m;
- q) L'emplacement des lacs et cours d'eau existants;
- r) L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
- s) L'identification de la zone inscrite au plan de zonage;
- t) Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

6. Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants sur le projet :

- a) Le nombre et la superficie des logements par type de bâtiment;
- b) La superficie de tout espace commercial ou de service par type d'établissement commercial ou de service;
- c) Le type d'équipements récréatifs;
- d) Le nombre de cases de stationnement extérieures par espace de stationnement et bâtiment et le nombre de cases de stationnement par logement;
- e) Les coefficients minimum et maximum d'occupation du sol par type de bâtiment;
- f) La superficie totale brute de planchers hors-sol;
- g) Le rapport espace bâti/terrain;
- h) Un texte expliquant comment le projet s'intègre au concept d'aménagement prévu pour cette zone et les zones environnantes;
- i) Un texte décrivant les phases de réalisation du projet et la date (mois, année) des demandes de permis de construction pour les bâtiments et autres éléments de la zone selon les phases de réalisation;
- j) Une estimation détaillée des coûts du projet selon les phases de réalisation;
- k) Un projet d'acte de servitude projetée (pour un espace de stationnement, un droit de passage, etc.).

7. Deux copies d'une perspective en couleur du bâtiment ou de l'aménagement projeté, ou d'une élévation couleur de la façade principale projetée, selon le cas;

a) Les plans fournis pour une demande d'approbation doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage.

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

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, le fonctionnaire désigné en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non-conformité, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Lorsque le projet décrit dans la demande est conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 21 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en fonction des objectifs et des critères pertinents identifiés au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires et peut demander une rencontre avec les propriétaires concernés.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au Conseil municipal. Cette recommandation est à l'effet d'approuver, avec ou sans condition, ou de désapprouver le P.I.I.A. La recommandation désapprouvant le P.I.I.A doit être motivée.

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet la recommandation écrite au Conseil municipal.

ARTICLE 22 CONSULTATION PUBLIQUE

Le Conseil municipal peut décréter que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) est soumis à une consultation publique selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 23 EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 60 jours suivants la réception de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, de la consultation publique décrétée en vertu de l'article 22, le Conseil approuve le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) avec ou sans condition ou désapprouve la recommandation.

Le Conseil municipal approuve, par résolution, le P.I.I.A. lorsqu'il est conforme au présent règlement. Il peut assujettir cette approbation à une ou plusieurs conditions. Ces conditions peuvent notamment être à l'effet que le requérant fournit les garanties financières que le Conseil municipal détermine afin d'assurer la réalisation et le respect de certains éléments du plan approuvé, tel que prévu dans le tableau suivant :

Catégorie d'immeubles	Montant de la garantie financière
Construction résidentielle de type développement immobilier	5 % du coût des travaux déclarés pour l'émission du permis jusqu'à concurrence de 50 000 \$ par bâtiment;
Construction résidentielle unitaire	2 000 \$ par bâtiment;
Construction commerciale	5 % du coût des travaux déclarés pour l'émission du permis jusqu'à concurrence de 50 000 \$ par bâtiment;
Construction industrielle	5 % du coût des travaux déclarés pour l'émission du permis jusqu'à concurrence de 50 000 \$ par bâtiment;

Le Conseil municipal désapprouve, par résolution, le P.I.I.A. lorsqu'il n'est pas conforme au présent règlement. Il doit motiver cette désapprobation et peut suggérer certaines modifications pour rendre le projet conforme. Il transmet une copie de la résolution au requérant.

ARTICLE 24 PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION

Lorsqu'un P.I.I.A. est approuvé par le Conseil municipal conformément au présent règlement, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet. Le requérant doit faire une demande de permis ou de certificat d'autorisation conformément aux dispositions relatives aux permis ou certificats du règlement sur les permis et certificats numéro 2015-441.

Un plan qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement peut être réalisé pourvu :

1. Qu'il rencontre les conditions de délivrance pour tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
2. Que le projet ou les travaux qui y sont reliés soient ceux ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications au projet approuvé sont nécessaires, il faut alors présenter une nouvelle demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale, conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 25 MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ

Une fois approuvé par le Conseil municipal, un plan d'avant-projet de lotissement, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des constructions ou à l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés ne peut être modifié. Toute modification à ce plan requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau P.I.I.A., conformément au présent règlement.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

ARTICLE 26 DOMAINE D'APPLICATION

Les objectifs et les critères de la présente section s'appliquent sur l'ensemble du territoire à tout projet de lotissement au sens de la terminologie applicable.

Nonobstant ce qui précède, le présent chapitre ne s'applique pas aux zones N03-60 et N03-63.

(M) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

ARTICLE 27 OBJECTIFS ET CRITÈRES

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
<u>Développement écoresponsable</u>	
1. Localisation efficiente et de proximité	<p><u>Général</u></p> <p>a. Le requérant démontre que le projet respecte les critères de développement reconnus de LEED ND ou les conditions d'aménagement écoresponsable du rapport de recherche « La Ville de demain » du MAMROT publié en 2012;</p> <p><u>Localisation</u></p> <p>b. L'emplacement du projet respecte le phasage prévu au plan d'urbanisme;</p> <p>c. Une démonstration appuyée par une caractérisation naturelle du site indique que le choix de la localisation du projet est celui qui a le plus faible impact environnemental dans la zone;</p> <p><u>Proximité</u></p> <p>d. Un noyau de services de proximité à l'intérieur du projet est prévu ou une démonstration doit être faite qu'un noyau de services existant ou projeté est situé à moins de 1 000 m de distance de marche de la résidence projetée la plus éloignée. Le noyau doit comprendre un minimum de deux établissements de services ou produits de proximité existants ou projetés soit un marché d'alimentation, une pharmacie, un dépanneur, un restaurant, un café, une garderie, un centre de loisirs, un centre de sport, un centre médical...;</p> <p>e. Une station de transport en commun régional est à moins de 1 000 m de distance de marche de la résidence projetée la plus éloignée.</p>
2. Pattern de développement et connectivité	<p><u>Connectivité</u></p> <p>a. La trame de rue est conçue pour relier le projet à tous les quartiers limitrophes existants ou projetés;</p> <p>b. Des passages piétons et cyclistes sont prévus entre les lots pour offrir des parcours préférentiels (plus courts et sécuritaires) vers les stations de transport en commun, les sorties du quartier, les parcs et noyaux de services;</p>

	<p>c. Un réseau cyclable relie le projet au réseau cyclable existant et aux quartiers voisins.</p> <p><u>Pattern de développement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier des lots étant orientés est-ouest afin que les façades les plus longues soient au sud pour maximiser le potentiel d'ensoleillement et de chauffage passif; b. Favoriser un développement compact, c'est-à-dire des lots de petite taille pour rationaliser les infrastructures, créer un sentiment de communauté et minimiser l'empreinte écologique; c. Réduire la largeur de la chaussée des rues de manière à apaiser la circulation, à réduire la quantité de matériaux granulaires et de surface et les coûts d'entretien.
3. Infrastructure verte et échelle humaine	<p><u>Lotissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mettre en valeur les éléments naturels existants, dont les arbres matures et milieux humides; b. Avoir des pratiques de construction limitant la perturbation du milieu, protection des arbres, limitation des remblais au minimum si requis...; c. Préserver et mettre en valeur des espaces naturels au pourtour du projet ou sous forme de corridor d'une largeur suffisante qui devrait être un minimum de 100 m afin d'assurer les interconnexions et favoriser le maintien de la biodiversité; d. Maintenir le ruissellement naturel des eaux en suivant le parcours des cours d'eau existant pour maintenir le système hydrique et éviter l'érosion; e. Gérer l'eau de ruissellement avec des infrastructures écologiques à la source avec un jardin de pluie ou autre, et sur rue avec noues et fossés végétalisés, puis à l'aide de bassins de rétention paysager (utilisation des parcs pour recevoir les eaux, soit en créant des lacs de rétention ou un bassin sec utilisable pour d'autres fins hors des périodes de pluie); f. Favoriser la réutilisation de l'eau de pluie pour les eaux d'arrosage ou de toilette ou encore d'autres fins; g. Construire des rues favorisant la marche et autres activités à échelle humaine en ayant des mesures d'aménagement comme des bancs, des lampadaires de petite taille plus nombreux, des placettes, des îlots de verdure, des mesures d'apaisement de la circulation, d'avancés de trottoir, des rues sens unique, etc.; h. Implanter de l'éclairage public au DEL (diode électroluminescente); i. Utiliser de l'éclairage aux bons endroits et bien orienté vers le bas afin de réduire la consommation d'énergie et la pollution lumineuse.

Implantation	
1. Hiérarchiser les rues projetées de façon à assurer une circulation fluide et à éviter la circulation de transit dans les rues locales	<p><u>Voie de circulation</u></p> <p>a. Établir clairement la hiérarchie du réseau de circulation interne conduisant aux différentes typologies d'habitations;</p> <p>b. Privilégier les rues locales courbes;</p> <p>c. Respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale;</p> <p>d. Favoriser la circulation piétonne et cyclable vers les accès et les corridors de transport en commun et vers les développements adjacents;</p> <p>e. Planifier l'ensemble du réseau de manière à ce que l'orientation des bâtiments permette de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement (orientation ne dépasse pas 15° de l'axe est-ouest et la longueur dans l'axe est-ouest de ces îlots est au moins égale à celle dans l'axe nord-sud des îlots.);</p> <p>f. Planifier l'ensemble du réseau de manière à permettre le regroupement des différentes typologies d'habitation qui encadre les rues, créant ainsi des perspectives visuelles intéressantes.</p>
2. Permettre le développement d'un ensemble résidentiel de qualité	<p><u>Autres infrastructures</u></p> <p>a. Favoriser l'implantation des réseaux de distribution électriques, téléphoniques et de câblodistribution souterraine, ou, si impossible, les situer en arrière lot.</p>
3. Assurer l'harmonisation du projet aux bâtiments existants situés sur les terrains adjacents	<p><u>Bâtiments</u></p> <p>a. Privilégier une marge avant comparable à celle des bâtiments adjacents;</p> <p>b. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment n'altère pas l'aspect général de la rue;</p> <p>c. Préconiser l'implantation de bâtiments permettant de conserver les percées visuelles intéressantes existantes.</p>
4. Privilégier une implantation de bâtiment dans une perspective de développement durable et d'échelle humaine	<p><u>Bâtiments</u></p> <p>a. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment ait un apport de chauffage solaire passif (orientation de la façade principale à $\pm 45^\circ$ par rapport au sud);</p> <p>b. Présenter un rapport hauteur du bâtiment / largeur de la rue et distance entre les bâtiments d'au moins 1 : 3 (un minimum de 1 mètre de hauteur de bâtiment pour chaque tranche de 3 mètres de largeur de rue).</p>

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET PAYSAGER

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 28 TERRITOIRE ASSUJETTI ET APPLICATION

Le territoire assujetti aux objectifs et critères du présent chapitre est celui compris dans le secteur d'intérêt historique et paysager identifié à l'annexe B du présent règlement.

Le présent chapitre vise les travaux de construction, de transformation, de rénovation, de restauration, de modification et de réparation pour un bâtiment principal, un bâtiment accessoire soit un garage, une remise ou toutes autres constructions accessoires pour lesquels un permis de construction ou un certificat d'autorisation est exigé.

(M) Amendement 2020-490 – CAD #2 – Entrée en vigueur le 3 septembre 2020

Sont cependant exclus de l'application de ce chapitre les travaux et ouvrages n'affectant pas l'architecture et l'apparence du bâtiment.

SECTION 2

OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 29 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les objectifs et critères servent à l'évaluation de la demande :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
<u>Lotissement</u>	
1. Préserver et mettre en valeur le caractère architectural et historique du secteur en respectant la trame urbaine existante	<ul style="list-style-type: none">a. Privilégier des dimensions (largeur, profondeur, superficie) de terrains comparables à celles des terrains environnants;b. Privilégier une configuration de terrains (forme, portion, agencement) semblable à celle des terrains environnants;c. Privilégier des dimensions et des configurations de terrains qui respectent les typologies architecturales des bâtiments du secteur.
<u>Implantation des bâtiments</u>	
2. Encadrer l'intégration des nouvelles constructions et des travaux d'agrandissement de manière à consolider le noyau patrimonial à former un ensemble urbain harmonieux mettant en valeur l'environnement naturel et le cadre bâti du chemin du Lac-Saint-Louis	<ul style="list-style-type: none">a. Privilégier une marge avant comparable à celle des bâtiments adjacents;b. Orienter, planter le bâtiment principal et/ou accessoire en fonction des bâtiments avoisinants;c. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment n'altère pas l'aspect général de la rue;d. Préconiser l'implantation et l'orientation de bâtiments (principal et accessoire) permettant de conserver les percées visuelles intéressantes existantes;e. Implanter le bâtiment en alignement conventionnel par rapport au chemin du Lac-Saint-Louis, tout en permettant d'optimiser le panorama qu'offre le lac Saint-Louis à partir de cette rue;f. S'assurer que l'implantation choisie d'un bâtiment principal et/ou d'un bâtiment accessoire, d'une construction ou d'un élément accessoire assure la préservation d'un point de vue d'intérêt sur le lac Saint-Louis, ou, dans la mesure du possible, en permet la création.

	(M) Amendement 2020-490 – CAD #2 – Entrée en vigueur le 3 septembre 2020
3. Privilégier une implantation de bâtiment dans une perspective de développement durable et d'échelle humaine	<ul style="list-style-type: none"> a. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment ait un apport de chauffage solaire passif (orientation de la façade principale à $\pm 45^\circ$ par rapport au sud); b. Présenter un rapport hauteur du bâtiment / largeur de la rue et distance entre les bâtiments d'au moins 1 : 3 (un minimum de 1 mètre de hauteur de bâtiment pour chaque tranche de 3 mètres de largeur de rue).
<u>Architecture</u>	
4. Favoriser une approche de restauration plutôt qu'une approche de rénovation	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. S'assurer que l'intervention respecte et ne compromette pas l'authenticité et l'intégrité architecturale ou décorative du bâtiment, de la construction ou de l'équipement (parements, couronnements, ouvertures, etc.); <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement similaires à celui déjà employé sur le bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment comptant plus d'un matériau de revêtement, le revêtement de l'agrandissement devrait être celui qui couvre la majeure partie du bâtiment; b. Privilégier une intervention qui se fait selon les règles de l'art et dans le respect et la continuité historique, architecturale et stylistique du bâtiment, de la construction ou de l'équipement qui fait l'objet d'une intervention; <p><u>Toiture</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier le maintien de la forme du toit existante. Un ajout ou un agrandissement est réalisé en respectant le plan de la toiture et le jeu des volumes existants; <p><u>Ouverture</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Dans le cadre de travaux de remplacement de la fenestration, privilégier de nouvelles fenêtres rappelant la typologie de celle d'origine du bâtiment principal (apparence, forme, grandeur de l'ouverture et caractéristiques de l'élément remplacé); b. Respecter la symétrie et la proportion des ouvertures.
5. Lors de la construction d'un nouveau bâtiment, privilégier des bâtiments dégageant une image de qualité supérieure	<p><u>Volumétrie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Favoriser une distribution des volumes et des formes afin de rompre la linéarité et la verticalité du bâtiment; b. Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes; <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur de classe A, similaires aux matériaux traditionnels observés sur les bâtiments existants dans les environs, tels que le bois, la pierre naturelle et la brique; b. Limiter le nombre de matériaux de revêtement extérieur autorisé à deux pour l'ensemble des façades avant et arrière d'un bâtiment;

	<p>c. Ne pas compter le béton, la pierre des fondations, le ciment roulé et le stuc posé sur les fondations ainsi que le bois, l'aluminium et le verre des portes, fenêtres et soffites dans le nombre de matériaux;</p> <p>d. Favoriser des couleurs sobres pour le revêtement extérieur tels le rouge brique, le brun, le beige, le gris, le chamois, l'ocre, le sable, etc;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier les toitures en pente à deux ou quatre versants et à pente moyenne;</p> <p>b. Le recouvrement des toitures devrait être fait d'un seul matériau;</p> <p>c. Sur un toit plat, favoriser des revêtements avec un taux de réflectance élevé (toitures végétales, blanches ou recouvertes d'un matériau dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 78);</p> <p><u>Ouverture</u></p> <p>a. Doter les façades des bâtiments d'ouvertures généreuses, afin de maximiser l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment;</p> <p>b. Éviter l'utilisation d'un mur aveugle pour toute façade principale et limiter l'impact des murs aveugles pour toute autre façade;</p> <p><u>Balcons et terrasses</u></p> <p>a. Prévoir que chaque unité d'habitation dispose d'aires d'agréments extérieurs privés, tels un balcon ou une terrasse;</p> <p><u>Ornementation</u></p> <p>a. Distinguer l'entrée principale du bâtiment par un élément architectural particulier, qui s'intègre harmonieusement au style architectural (un porche, une marquise, un perron, choix de porte, etc.);</p> <p>b. Souligner les composantes architecturales, tels les changements de matériaux, les arêtes du bâtiment, les avancés et les reculs, ainsi que les encadrements des ouvertures par des jeux de matériaux;</p> <p>c. Privilégier l'ajout d'éléments d'ornementation tels que les jeux et les bandeaux de briques et de pierres, les couronnements, les saillies, les linteaux, les clés de voûte et les allèges;</p> <p>d. Favoriser des ornements architecturaux sobres et fonctionnels;</p> <p>e. Favoriser l'intégration visuelle des éléments d'ornementation et éviter leur contraste visuel;</p> <p><u>Coloris</u></p> <p>a. Utiliser un agencement de couleurs harmonieuses pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et ornementaux).</p>
6. Implanter des bâtiments prestigieux de qualité supérieure de façon à mettre en valeur le chemin du Lac-Saint-Louis	<p><u>Volumétrie</u></p> <p>a. Privilégier des façades qui font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné, particulièrement celles ayant front sur le chemin du Lac-Saint-Louis ou sur le lac Saint-Louis (décrochés, saillies, éléments permettant d'empêcher la monotonie);</p>

	<p>b. Favoriser une distribution des volumes et des formes afin de rompre la linéarité et la verticalité du bâtiment.</p> <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur de classe A, qui sont également similaires aux matériaux traditionnels observés sur les bâtiments existants dans les environs, tels que le bois, la pierre naturelle et la brique;</p> <p>b. Limiter le nombre de matériaux de revêtement extérieur autorisé à deux pour l'ensemble des façades avant et arrière d'un bâtiment;</p> <p>c. Ne pas compter le béton, la pierre des fondations, le ciment roulé et le stuc posé sur les fondations ainsi que le bois, l'aluminium et le verre des portes, fenêtres et soffites dans le nombre de matériaux;</p> <p>d. Favoriser des couleurs sobres pour le revêtement extérieur tels le rouge brique, le brun, le beige, le gris, le chamois, l'ocre, le sable, etc.;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier les toitures en pente à deux ou quatre versants et à pente moyenne;</p> <p>b. Le recouvrement des toitures devrait être fait d'un seul matériau;</p> <p>c. Sur un toit plat, favoriser des revêtements avec un taux de réflectance élevé (toitures végétales, blanches ou recouvertes d'un matériau dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 78);</p> <p><u>Ouverture</u></p> <p>a. Doter les façades des bâtiments d'ouvertures généreuses, afin de maximiser l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, particulièrement les façades ayant front sur le chemin du Lac-Saint-Louis ou sur le lac Saint-Louis;</p> <p>b. Éviter l'utilisation d'un mur aveugle pour toute façade;</p> <p><u>Balcons et terrasses</u></p> <p>a. Prévoir que chaque unité d'habitation dispose d'aires d'agrément extérieurs privés, tels un balcon ou une terrasse;</p> <p><u>Ornementation</u></p> <p>a. Distinguer l'entrée principale du bâtiment par un élément architectural particulier, qui s'intègre harmonieusement au style architectural (un porche, une marquise, un perron, etc.);</p> <p>b. Souligner les composantes architecturales, tels les changements de matériaux, les arêtes du bâtiment, les avancées et les reculs, ainsi que les encadrements des ouvertures par des jeux de matériaux;</p> <p>c. Privilégier l'ajout d'éléments d'ornementation tels que les jeux et les bandeaux de briques et de pierres, les couronnements, les saillies, les linteaux, les clés de voûte et les allèges;</p> <p>d. Favoriser des ornements architecturaux sobres et fonctionnels;</p> <p>e. Favoriser l'intégration visuelle des éléments d'ornementation et éviter leur contraste visuel;</p>
--	--

	<p><u>Coloris</u></p> <p>a. Utiliser un agencement de couleurs harmonieuses pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et ornementaux).</p>
7. Créer une unité architecturale et visuelle le long du chemin du Lac Saint-Louis	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <p>a. Harmoniser les travaux sur le bâtiment avec les styles architecturaux avoisinants;</p> <p><u>Volumétrie</u></p> <p>a. Privilégier une hauteur de bâtiment qui ne soit pas inférieure à celle du bâtiment le moins élevé situé sur un terrain adjacent, ni supérieure à celle du bâtiment le plus élevé situé sur un terrain adjacent. Une variation de 20 % est autorisée relativement à la hauteur maximale;</p> <p>b. Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes;</p> <p>c. Favoriser les bâtiments de moyens gabarits;</p> <p>d. Favoriser les séquences de bâtiments de même hauteur et éviter les écarts importants entre les bâtiments;</p> <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur similaires et dans la même proportion que ceux des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p>b. Imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure lors du remplacement d'un matériau;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier une forme de toit similaire à celle d'un des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p><u>Coloris</u></p> <p>a. Agencer les couleurs du bâtiment aux couleurs des bâtiments avoisinants.</p>
8. Favoriser une intégration cohérente et harmonieuse des bâtiments dans le paysage urbain	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <p>a. Harmoniser la nouvelle construction ou les travaux sur le bâtiment avec les styles architecturaux avoisinants;</p> <p><u>Volumétrie</u></p> <p>a. Privilégier une hauteur de bâtiment qui ne soit pas inférieure à celle du bâtiment le moins élevé situé sur un terrain adjacent, ni supérieure à celle du bâtiment le plus élevé situé sur un terrain adjacent. Une variation de 20 % est autorisée relativement à la hauteur maximale;</p> <p>b. Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes;</p> <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur similaires et dans la même proportion que ceux des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p>b. Imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure lors du remplacement d'un matériau;</p>

	<p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier une forme de toit similaire à celle d'un des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p><u>Coloris</u></p> <p>a. Agencer les couleurs du bâtiment aux couleurs des bâtiments avoisinants.</p>
9. Favoriser une certification écologique des nouveaux bâtiments, tel que « Novoclimat 2.0 » ou encore « LEED »	<p>a. Favoriser l'implantation d'un système de réutilisation des eaux grises;</p> <p>b. Favoriser l'implantation d'un système de collecte des eaux pluviales;</p> <p>c. Favoriser l'implantation d'un système d'irrigation;</p> <p>d. Favoriser l'implantation d'un distributeur efficace de l'eau chaude;</p> <p>e. Favoriser l'isolation de la tuyauterie;</p> <p>f. Privilégier des mesures de contrôle de l'humidité, filtration et de ventilation de l'air intérieur afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur;</p> <p>g. Favoriser l'implantation d'appareils à haute efficacité énergétique;</p> <p>h. Avoir un plan de gestion des déchets de construction.</p>
10. Favoriser les aménagements à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur	<p>a. Privilégier des matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, afin de restreindre les îlots de chaleur sur le site;</p> <p>b. Encourager la présence d'ombrage sur les surfaces minérales à l'aide d'arbres à grand déploiement par exemple;</p> <p>c. Choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères indigènes;</p> <p>d. Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site.</p>
<u>Aménagement de terrain</u>	
11. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment, le terrain et le voisinage	<p><u>Végétation</u></p> <p>a. Choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères qui permettent de mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement;</p> <p>b. Protéger les arbres matures existants et toute autre végétation de qualité et les intégrer à l'aménagement, et ce, particulièrement dans les cours avant et latérales;</p> <p>c. Choisir des vivaces qui font référence aux diversités offertes à l'époque de la construction des premiers bâtiments;</p> <p>d. Remplacer les arbres ayant dû être enlevés pour la réalisation du projet par des arbres ou de la végétation de qualité et de quantité égales ou supérieures;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> e. Minimiser les aménagements minéralisés au profit d'aménagements végétalisés; f. Privilégier des matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, afin de restreindre les îlots de chaleur sur le site; <p><u>Aménagement des clôtures, murets et haies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier l'harmonisation des clôtures et le traitement architectural de celles-ci, pour l'ensemble de la zone; b. Favoriser les murets de pierre sèche typique de ce secteur, pour ceinturer le développement ou pour marquer la limite entre la propriété publique et privée; c. Préconiser, en cour arrière et latérale, les clôtures en aluminium de type ornemental de couleur foncée et les clôtures de type maille de chaîne, avec ou sans latte également de couleur foncée, ainsi que les haies.
12. Minimiser les risques d'érosion, de pollution de l'eau, de l'air et du sol	<ul style="list-style-type: none"> a. S'assurer que l'écoulement hors des terrains des eaux pluviales après la construction ou l'aménagement paysager tend à ne pas excéder l'écoulement existant avant les travaux de construction ou d'aménagement paysager; b. Encourager la rétention des eaux pluviales sur le site et l'infiltration dans le sol, afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain; c. Éviter les surfaces imperméables telles que le béton ou l'asphalte; d. Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site; e. Replanter rapidement les surfaces dégarnies de végétations durant les travaux de construction ou d'aménagement par une végétation apte à stabiliser le sol.
<u>Constructions accessoires</u>	
13. Harmoniser l'apparence de tout bâtiment accessoire avec le caractère du bâtiment principal et avec les caractéristiques d'ensemble du secteur	<ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier une localisation qui ne compromet pas la visibilité au lac Saint-Louis, respecte la physionomie et les caractères spécifiques de l'environnement bâti et naturel et s'inscrit dans l'alignement général des bâtiments avoisinants; b. Favoriser des constructions accessoires qui partagent les composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel ils sont associés; c. Harmoniser les matériaux et les couleurs de revêtement extérieur des bâtiments accessoires avec ceux du bâtiment principal; d. S'assurer que la construction, la modification ou la réparation d'un bâtiment accessoire s'effectue dans le respect du caractère architectural du bâtiment principal et des bâtiments d'intérêt situés à proximité; e. S'assurer que la construction accessoire soit en cour arrière et qu'elle respecte les marges prescrites. f. Les bâtiments accessoires sont implantés de façon à éviter ou à restreindre toute nuisance visuelle ou sonore.

<u>Affichage</u>	
14. Intégrer harmonieusement l'enseigne au style architectural du bâtiment, mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de son emplacement et du paysage	<ul style="list-style-type: none"> a. Les caractéristiques de l'enseigne (les dimensions, la hauteur, les couleurs, l'éclairage, le contenu du message et les caractéristiques de l'écriture) contribuent à souligner, à relever et à mettre en valeur le style architectural du bâtiment principal ou du projet intégré. Pour les nouveaux bâtiments, le projet d'enseigne s'intègre au concept architectural; b. Les couleurs de l'enseigne doivent s'harmoniser à celles du bâtiment principal; c. L'enseigne ne doit masquer aucun ornement architectural ni aucune ouverture d'un bâtiment principal; d. Pour les enseignes sur socles ou sur poteau, elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment principal (hauteur, dimension et caractéristiques architecturales).
15. Définir une image distinctive et commune aux enseignes pour l'ensemble d'un même bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> a. Les enseignes installées sur un bâtiment sont harmonisées entre elles (dimensions, matériaux, couleurs, etc.).
16. Reconnaître l'importance de l'enseigne dans la définition de la qualité du paysage de la Ville de Léry	<ul style="list-style-type: none"> a. Les matériaux utilisés pour la conception d'une enseigne sont durables et de bonne qualité. Il faut favoriser l'utilisation du bois (ou d'un matériau d'apparence similaire) comme matériau principal de l'enseigne; b. Considérant les caractéristiques du paysage, l'enseigne favorise l'utilisation de l'éclairage par réflexion. Toutefois, en bordure des axes routiers collecteurs, l'enseigne peut être translucide; c. La qualité de l'enseigne ne doit pas être en conflit avec la circulation des véhicules ou des axes piétonniers. De plus, l'enseigne doit éviter toute entrave visuelle avec les panneaux et d'autres éléments relatifs à la sécurité de la circulation automobile; d. L'enseigne s'intègre harmonieusement avec son environnement, en évitant d'obstruer les éléments distinctifs du paysage de la Ville de Léry.
<u>Stationnement</u>	
17. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement, afin de développer et de maintenir une image distinctive du milieu	<ul style="list-style-type: none"> a. Favoriser le stationnement en marge latérale et arrière; b. Privilégier un aménagement paysager autour des espaces de stationnement afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique; c. Minimiser le nombre d'accès aux aires de stationnement.

(m) Amendement 2020-490 – Entrée en vigueur le 3 septembre 2020

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DES GRANDES ARTÈRES

(M) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 30 TERRITOIRE ASSUJETTI ET APPLICATION

Le territoire assujetti aux objectifs et critères du présent chapitre est celui compris dans le secteur des grandes artères identifié à l'annexe B du présent règlement.

Le présent chapitre vise les travaux de construction, de transformation, de rénovation, de restauration, de modification et de réparation pour un bâtiment principal pour lesquels un permis de construction ou un certificat d'autorisation est exigé.

Sont cependant exclus de l'application de ce chapitre les travaux et ouvrages n'affectant pas l'architecture et l'apparence extérieure du bâtiment.

SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 31 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les objectifs et critères servent à l'évaluation de la demande :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
<u>Implantation des bâtiments</u>	
1. Encadrer l'intégration des nouvelles constructions et des travaux d'agrandissement de manière à former un ensemble urbain harmonieux, mettant en valeur l'environnement naturel et le cadre bâti du secteur des grandes artères	<ul style="list-style-type: none">a. Privilégier une marge avant comparable à celle des bâtiments adjacents;b. Orienter le bâtiment principal en fonction des bâtiments avoisinants;c. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment n'altère pas l'aspect général de la rue.
2. Privilégier une implantation de bâtiment dans une perspective de développement durable et d'échelle humaine	<ul style="list-style-type: none">a. Faire en sorte que l'implantation du bâtiment ait un apport de chauffage solaire passif (orientation de la façade principale à $\pm 45^\circ$ par rapport au sud);b. Présenter un rapport hauteur du bâtiment / largeur de la rue et distance entre les bâtiments d'au moins 1 : 3 (un minimum de 1 mètre de hauteur de bâtiment pour chaque tranche de 3 mètres de largeur de rue).
<u>Architecture des bâtiments</u>	
3. Prévoir une harmonisation et une diversité de résidences situées en front sur une même rue	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">a. Favoriser une diversité architecturale pour les bâtiments résidentiels projetés;b. Éviter que deux maisons voisines aient la même architecture en prévoyant une distance minimale de deux lots entre deux modèles présentant la même architecture;c. Éviter que deux bâtiments situés côte à côte aient le même style de maçonnerie et/ ou que celle-ci soit de la même couleur;

	<p>d. Prévoir pour les résidences unifamiliales jumelées, une séquence de construction comportant au moins trois styles architecturaux différents, ainsi que trois types de matériaux de revêtement différents, lesquels sont construits en alternance;</p> <p>e. Pour les rénovations et agrandissements, privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement similaires à celui déjà employé sur le bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment comptant plus d'un matériau de revêtement, le revêtement de l'agrandissement devrait être celui qui couvre la majeure partie du bâtiment;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Pour les rénovations et les agrandissements, privilégier le maintien de la forme du toit existante. Un ajout ou un agrandissement est réalisé en respectant le plan de la toiture et le jeu des volumes existants.</p>
<p>4. Implanter des bâtiments de qualité supérieure de façon à mettre en valeur le secteur des grandes artères</p>	<p><u>Volumétrie</u></p> <p>a. Privilégier des façades qui font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné (décrochés, saillies, éléments permettant d'empêcher la monotonie);</p> <p>b. Favoriser une distribution des volumes et des formes afin de rompre la linéarité et la verticalité du bâtiment;</p> <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur de classe A, qui sont également similaires aux matériaux traditionnels observés sur les bâtiments existants dans les environs, tels que le bois, la pierre naturelle et la brique;</p> <p>b. Limiter le nombre de matériaux de revêtement extérieur autorisé à deux pour l'ensemble des façades avant et arrière d'un bâtiment;</p> <p>c. Le béton, la pierre des fondations, le ciment roulé et le stuc posé sur les fondations ainsi que le bois, l'aluminium et le verre des portes, fenêtres et soffites ne comptent pas dans le nombre de matériaux;</p> <p>d. Favoriser des couleurs sobres pour le revêtement extérieur tels le rouge brique, le brun, le beige, le gris, le chamois, l'ocre, le sable, etc.;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier les toitures en pente à deux ou quatre versants et à pente moyenne;</p> <p>b. Le recouvrement des toitures devrait être fait d'un seul matériau;</p> <p>c. Sur un toit plat, favoriser des revêtements avec un taux de réflectance élevé (toitures végétales, blanches ou recouvertes d'un matériau dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 78);</p> <p><u>Ouverture</u></p> <p>a. Doter les façades des bâtiments d'ouvertures généreuses, afin de maximiser l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment;</p> <p>b. Éviter l'utilisation d'un mur aveugle pour toute façade;</p> <p><u>Balcons et terrasses</u></p>

	<p>a. Prévoir que chaque unité d'habitation dispose d'aires d'agréments extérieurs privés, tels un balcon ou une terrasse;</p> <p><u>Ornementation</u></p> <p>a. Distinguer l'entrée principale du bâtiment par un élément architectural particulier, qui s'intègre harmonieusement au style architectural (un porche, une marquise, un perron, etc.);</p> <p>b. Souligner les composantes architecturales, tels les changements de matériaux, les arêtes du bâtiment, les avancés et les reculs, ainsi que les encadrements des ouvertures par des jeux de matériaux;</p> <p>c. Privilégier l'ajout d'éléments d'ornementation tels que les jeux et les bandeaux de briques et de pierres, les couronnements, les saillies, les linteaux, les clés de voûte et les allèges;</p> <p>d. Favoriser des ornements architecturaux sobres et fonctionnels;</p> <p>e. Favoriser l'intégration visuelle des éléments d'ornementation et éviter leur contraste visuel;</p> <p><u>Coloris</u></p> <p>a. Utiliser un agencement de couleurs harmonieuses pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et ornementaux).</p>
5. Créer une unité architecturale et visuelle le long des grandes artères	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <p>a. Harmoniser les travaux sur le bâtiment avec les styles architecturaux avoisinants;</p> <p><u>Volumétrie</u></p> <p>a. Privilégier une hauteur de bâtiment qui ne soit pas inférieure à celle du bâtiment le moins élevé situé sur un terrain adjacent, ni supérieure à celle du bâtiment le plus élevé situé sur un terrain adjacent. Une variation de 20 % est autorisée relativement à la hauteur maximale;</p> <p>b. Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes;</p> <p>c. Favoriser les bâtiments de moyens gabarits;</p> <p>d. Favoriser les séquences de bâtiments de même hauteur et éviter les écarts importants entre les bâtiments;</p> <p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur similaires et dans la même proportion que ceux des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p>b. Imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure lors du remplacement d'un matériau;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier une forme de toit similaire à celle d'un des bâtiments situés sur un terrain adjacent;</p> <p><u>Coloris</u></p> <p>a. Agencer les couleurs du bâtiment aux couleurs des bâtiments avoisinants.</p>

<p>6. Favoriser une certification écologique des nouveaux bâtiments, telle que « Novoclimat 2.0 » ou encore « LEED »</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Favoriser l'implantation d'un système de réutilisation des eaux grises; b. Favoriser l'implantation d'un système de collecte des eaux pluviales; c. Favoriser l'implantation d'un système d'irrigation; d. Favoriser l'implantation d'un distributeur efficace de l'eau chaude; e. Favoriser l'isolation de la tuyauterie; f. Privilégier des mesures de contrôle de l'humidité, filtration et de ventilation de l'air intérieur afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur; g. Favoriser l'implantation d'appareils à haute efficacité énergétique; h. Avoir un plan de gestion des déchets de construction.
<u>Aménagement des terrains</u>	
<p>7. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur un bâtiment, un terrain et le voisinage</p>	<p><u>Végétation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères permettant de mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement, dans la mesure du possible; b. Protéger les arbres matures existants et toute autre végétation de qualité et les intégrer à l'aménagement, et ce, particulièrement dans les cours avant et latérales; c. Choisir des vivaces qui font référence aux diversités offertes à l'époque de la construction des premiers bâtiments; d. Remplacer les arbres ayant dû être enlevés pour la réalisation du projet par des arbres ou de la végétation de qualité et de quantité égales ou supérieures; e. Minimiser les aménagements minéralisés au profit d'aménagements végétalisés; f. Préserver les vues sur le lac en favorisant des aménagements paysagers qui ne sont pas des obstacles aux percées visuelles créées; <p><u>Aménagement des clôtures, murets et haies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier l'harmonisation des clôtures et le traitement architectural de celles-ci, pour l'ensemble de la zone; b. Favoriser les murets de pierre sèche typique de ce secteur, pour ceinturer le développement ou pour marquer la limite entre la propriété publique et privée; c. Préconiser, en cour arrière et latérale, les clôtures en aluminium de type ornemental de couleur foncée et les clôtures de type maille de chaîne, avec ou sans latte également de couleur foncée, ainsi que les haies.
<p>8. Minimiser les risques d'érosion, de pollution de l'eau, de l'air et du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. S'assurer que l'écoulement hors des terrains des eaux pluviales après la construction ou l'aménagement paysager tend à ne pas excéder l'écoulement existant avant les travaux de construction ou d'aménagement paysager; b. Encourager la rétention des eaux pluviales sur le site et l'infiltration dans le sol, afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain;

	<ul style="list-style-type: none"> c. Éviter les surfaces imperméables telles que le béton ou l'asphalte; d. Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site; e. Replanter rapidement les surfaces dégarnies de végétations durant les travaux de construction ou d'aménagement par une végétation apte à stabiliser le sol.
9. Favoriser les aménagements à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier des matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, afin de restreindre les îlots de chaleur sur le site; b. Encourager la présence d'ombrage sur les surfaces minérales à l'aide d'arbres à grand déploiement par exemple; c. Choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères indigènes; d. Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site.
<u>Construction accessoire</u>	
10. Harmoniser l'apparence de tout bâtiment accessoire avec le caractère du bâtiment principal et avec les caractéristiques d'ensemble du secteur	<ul style="list-style-type: none"> a. Privilégier une localisation qui ne compromet pas la visibilité au lac Saint-Louis; b. Favoriser des constructions accessoires qui partagent les composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel ils sont associés; c. Harmoniser les matériaux et les couleurs de revêtement extérieur des bâtiments accessoires avec ceux du bâtiment principal; d. S'assurer que la construction, la modification ou la réparation d'un bâtiment accessoire s'effectue dans le respect du caractère architectural du bâtiment principal et des bâtiments d'intérêt situés à proximité.
<u>Stationnement</u>	
11. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement, afin de développer et de maintenir une image distinctive du milieu	<ul style="list-style-type: none"> a. Favoriser le stationnement en marge latérale et arrière; b. Privilégier un aménagement paysager autour des espaces de stationnement afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique; c. Minimiser le nombre d'accès aux aires de stationnement.

(M) Amendement 2021-494 – CAD #3 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT

ARTICLE 32 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent chapitre vise les travaux de reconstruction, de transformation, de rénovation, de restauration, de modification et de réparation effectués exclusivement sur les bâtiments principaux identifiés comme maison patrimoniale à l'annexe A du présent règlement et pour lesquels un permis de construction ou un certificat d'autorisation est exigé.

Sont cependant exclus de l'application de ce chapitre les travaux et ouvrages n'affectant pas l'architecture et l'apparence extérieure du bâtiment.

ARTICLE 33 ÉCHANTILLONS

En plus des exigences de l'article 19, le Comité consultatif d'urbanisme peut demander la production d'échantillon de matériaux.

SECTION 2

OBJECTIFS ET CRITÈRES

ARTICLE 34 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les objectifs et critères servent à l'évaluation de la demande :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
<u>Architecture</u>	
1. Favoriser une approche de restauration plutôt qu'une approche de rénovation, afin de préserver les caractéristiques du bâtiment (aspects esthétiques, historiques, urbanistiques, naturels ou patrimoniaux)	<p><u>Styles architecturaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">a. Privilégier des travaux qui visent à redonner au bâtiment son caractère d'origine;b. Si des rénovations ou modifications ont déjà altéré le caractère original du bâtiment, privilégier des travaux visant le retour à l'état original;c. S'assurer que l'intervention respecte et ne compromet pas l'authenticité et l'intégrité architecturale ou décorative du bâtiment, de la construction ou de l'équipement, en proposant des modifications basées sur les fondements historiques;d. Éviter de modifier la forme, le volume, le nombre et l'emplacement des saillies, incluant, de manière non limitative, les balcons, galeries, porches, escaliers extérieurs, marquises, situées sur les façades avant et latérales d'un bâtiment, sauf dans l'intention de retrouver la forme, le volume, le nombre et l'emplacement des saillies d'origine;e. Minimiser les impacts des travaux sur les bâtiments existants, relativement à l'architecture, la volumétrie et l'implantation;f. Favoriser la conservation et l'entretien des composantes d'origines anciennes. Changer ou remplacer les éléments originaux que lorsque leur conservation n'est plus possible. Dans ce cas, les nouveaux éléments peuvent être une reproduction des éléments anciens qui ont existé, ou des éléments nouveaux qui s'inspirent des éléments anciens;

	<p><u>Matériaux de revêtement extérieur</u></p> <p>a. Privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement similaires à ceux déjà employés sur le bâtiment, soit les matériaux inscrits à la fiche correspondante au bâtiment, à l'annexe A du présent règlement. Dans le cas d'un bâtiment comptant plus d'un matériau de revêtement, le revêtement de l'agrandissement devrait être celui qui couvre la majeure partie du bâtiment;</p> <p>b. Privilégier une intervention qui se fait selon les règles de l'art et dans le respect et la continuité historique, architecturale et stylistique du bâtiment, de la construction ou de l'équipement qui fait l'objet d'une intervention;</p> <p><u>Toiture</u></p> <p>a. Privilégier le maintien de la forme du toit existante, des éléments décoratifs et des matériaux du toit initial. Un ajout ou un agrandissement est réalisé en respectant le plan de la toiture et le jeu des volumes existants;</p> <p><u>Ouverture</u></p> <p>a. Dans le cadre de travaux de remplacement de la fenestration, privilégier de nouvelles fenêtres rappelant la typologie de celle d'origine du bâtiment principal (apparence, forme, grandeur de l'ouverture et caractéristiques de l'élément remplacé), sauf dans l'intention de retrouver la forme, le nombre ou l'emplacement des ouvertures d'origine de ce bâtiment;</p> <p><u>Ornementation</u></p> <p>a. Les éléments décoratifs tels les cadres, moulures, portes, mains courantes, balustres et les barreaux d'un balustre d'escalier, de balcon ou de galerie doivent être conservés ou remplacés par un élément ayant l'apparence de l'élément d'origine;</p> <p><u>Ouvrage de maçonnerie</u></p> <p>a. Les ouvrages de maçonnerie ne devraient pas être peints sauf si ceux-ci sont déjà peints;</p> <p><u>Percée visuelle</u></p> <p>a. Les travaux ne doivent pas obstruer des points de vue, qu'il s'agisse de paysage naturel ou architectural;</p> <p><u>Changement de vocation</u></p> <p>a. Le changement de vocation d'un bâtiment doit permettre de conserver son aspect extérieur.</p>
<u>Aménagement paysager</u>	
2. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur un bâtiment, un terrain et le voisinage	<p><u>Végétation</u></p> <p>a. Choisir des vivaces, arbustes, arbres et autres composantes paysagères qui permettent de mettre en valeur le bâtiment et les caractéristiques particulières de l'emplacement;</p> <p>b. Protéger les arbres matures existants et toute autre végétation de qualité et les intégrer à l'aménagement, et ce, particulièrement dans les cours avant et latérales;</p> <p>c. Choisir des vivaces qui font référence aux diversités offertes à l'époque de la construction des premiers bâtiments;</p>

	<p>d. Minimiser les aménagements minéralisés au profit d'aménagements végétalisés;</p> <p>e. Privilégier des matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, afin de restreindre les îlots de chaleur sur le site;</p> <p><u>Aménagement des clôtures, murets et haies</u></p> <p>a. Privilégier l'harmonisation des clôtures et le traitement architectural de celles-ci, pour l'ensemble de la zone;</p> <p>b. Préconiser, en cour arrière et latérale, les clôtures en aluminium de type ornemental de couleur foncée et les clôtures de type maille de chaîne, avec ou sans latte également de couleur foncée, ainsi que les haies.</p>
3. Minimiser les risques d'érosion, de pollution de l'eau, de l'air et du sol	<p>a. S'assurer que l'écoulement hors des terrains des eaux pluviales après la construction ou l'aménagement paysager tend à ne pas excéder l'écoulement existant avant les travaux de construction ou d'aménagement paysager;</p> <p>b. Encourager la rétention des eaux pluviales sur le site et l'infiltration dans le sol, afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain;</p> <p>c. Éviter les surfaces imperméables telles que le béton ou l'asphalte;</p> <p>d. Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées, afin de conserver le plus possible la topographie existante du site;</p> <p>e. Replanter rapidement les surfaces dégarnies de végétations durant les travaux de construction ou d'aménagement par une végétation apte à stabiliser le sol.</p>
<u>Constructions accessoires</u>	
4. Harmoniser l'apparence de tout bâtiment accessoire avec le caractère du bâtiment principal	<p>a. Privilégier une localisation qui ne compromet pas les qualités historiques, architecturales ou environnementales du bâtiment principal, ni la visibilité d'une rue ou du lac Saint-Louis;</p> <p>b. Favoriser des constructions accessoires qui partagent les composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel ils sont associés;</p> <p>c. Harmoniser les matériaux et les couleurs de revêtement extérieur des bâtiments accessoires avec ceux du bâtiment principal;</p> <p>d. S'assurer que la construction, la modification ou la réparation d'un bâtiment accessoire s'effectue dans le respect du caractère architectural du bâtiment principal et des bâtiments d'intérêt situés à proximité.</p>

CHAPITRE 7

CHAPITRE 7 «DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU À L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ POUR LES PROJETS RÉSIDENTIELS À L'INTÉRIEUR DES ZONES N03-60 ET N03-63

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

ARTICLE 35

DOMAINE D'APPLICATION ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Le présent chapitre vise le lotissement et l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63 telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur. Conformément aux grilles des usages et des normes applicables à chacune de ces zones, la densité résidentielle peut être augmentée à 2 ou 14 logements à l'hectare en application des critères et objectifs du présent chapitre. L'augmentation de la densité assujettie au présent chapitre comprend ainsi tous les projets de lotissement et les travaux de construction identifiés avec la note 4 aux grilles des usages et normes des zones N03-60 et N03-63.

Un tel développement implique une augmentation de la densité résidentielle constructible et sa concentration à l'intérieur d'une partie du terrain localisée près des zones déjà urbanisées. Des mesures de conservation et de protection de la forêt privée s'appliquent automatiquement aux espaces naturels laissés libres par cette concentration du bâti.

L'intention d'aménagement est ainsi de protéger le Corridor Vert et ses composantes écologiques tout en permettant aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain via l'évaluation de projets écologiques conçus selon une connaissance fine du milieu, appuyée par des expertises environnementales.

Les critères et objectifs ci-après prévus n'altèrent toutefois en rien la discrétion du conseil municipal de décider au préalable, au cas par cas, de l'opportunité d'ouvrir une nouvelle rue publique à la circulation.

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

ARTICLE 36

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION

En plus des documents exigés à l'article 19, une demande de PIIA doit être présentée à la Ville de Léry en trois (3) exemplaires et comprendre minimalement les éléments suivants :

1. Les objectifs poursuivis par le projet ;
2. Le plan d'ensemble du projet, incluant l'emplacement des équipements et des infrastructures publiques existants et projetés ;
3. La zone visée par le déboisement, la superficie de bois conservée et les mesures de protection permettant d'assurer sa conservation ;
4. Un rapport d'expertise environnementale sur la valeur écologique du bois visé par le projet résidentiel. Ce rapport doit être préparé par une équipe de professionnels habilités à le faire, incluant au moins un biologiste et un ingénieur forestier. Il doit comprendre :
 - a. La délimitation réelle du bois;
 - b. La localisation des milieux humides et hydriques, des espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
 - c. Toute autre information permettant de déterminer la valeur écologique des parties du bois du terrain.

La méthode d'inventaire devra s'inspirer des règles de l'art pour assurer que la stratégie d'échantillonnage et la caractérisation se basent sur les pratiques reconnues dans la littérature scientifique. À titre d'exemple, la réglementation pourra s'inspirer des méthodes de travail proposées à l'Annexe I du SADR de la MRC de Roussillon sur la caractérisation de la végétation d'un milieu humide du document élaboré en 2012 par la direction du patrimoine écologique du ministère de l'Environnement intitulé « Les milieux humides et l'autorisation environnementale ».

Le rapport doit également comprendre une étude de mitigation environnementale afin de démontrer comment le projet prend en considération la richesse écologique des milieux et que des mesures de protection adéquates ont été identifiées pour assurer la pérennité des composantes environnementales principales du site.

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

ARTICLE 37 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT OU À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'OCCUPATION ASSUJETTIE À L'APPROBATION DES PLANS DANS LES ZONES N03-60 ET N03-63

Une demande d'approbation des plans dans les zones N03-60 et N03-63 est recevable seulement si la densité proposée est modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement.

Conformément à la Section 7 du Chapitre 12 du Règlement de zonage, les options 1 (2 logements à l'hectare) et 2 (14 logements à l'hectare) sont possibles dans la mesure où certaines normes sont appliquées en amont de l'analyse par critères et objectifs. À des fins de simplification, les normes du règlement de zonage sont ci-après reprises :

Option 1 – 2 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité à deux (2) logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 55 % du terrain visé par une opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et être affecté à la classe d'usage « Conservation » ;
2. Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre deux (2) logements à l'hectare. Cependant, afin de respecter les objectifs de protection du bois métropolitain de l'affectation « Conservation — Viable », le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :
 - a. Les terrains doivent respecter les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées aux autres constructions ou ouvrages prévus à l'article 910 du Règlement de zonage en vigueur;
 - b. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

Option 2 – 14 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité à 14 logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 70 % du terrain visé par l'opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et être affecté à la classe d'usage « Conservation » ;
2. Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre 14 logements à l'hectare. Cependant, afin de respecter les objectifs de protection du bois métropolitain de

l'affectation « Conservation — Viable », le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :

- a. La longueur d'une nouvelle rue publique est limitée à 300 mètres à partir d'une rue publique existante ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon. Toutefois, la longueur d'une telle rue peut excéder 300 mètres, dans la mesure où elle permet de concilier une protection accrue des milieux naturels ou d'une espèce vulnérable, menacée ou susceptible de l'être, tout en optimisant l'atteinte de la cible maximale de densité de 14 logements par hectare, précitée;
- b. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

Les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées aux autres constructions ou ouvrages prévus à l'article 910 du Règlement de zonage en vigueur ne s'appliquent pas à la portion du terrain affectée à la fonction résidentielle.

Protection du lot distinct affecté à la classe d'usage « Conservation »

Toute opération cadastrale sur le lot distinct affecté à la classe d'usage « Conservation » qui a été créé aux termes de l'une ou l'autre des Options 1 ou 2 est interdite pour des fins de protection de l'environnement, sauf dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels.

Ce lot distinct doit également, préalablement à l'opération cadastrale ayant trait au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage pour assurer que seule la classe d'usage « Conservation » y soit autorisée. Les parties peuvent également convenir de la signature d'une servitude perpétuelle de conservation en amont de la modification du règlement de zonage.

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021
(A) Amendement 2023-525 – Entrée en vigueur le 28 novembre 2024

ARTICLE 38 OBJECTIFS VISÉS

Les objectifs visés par le PIIA concernant les zones N03-60 et N03-63 sont les suivants :

- 2. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.**
- 3. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.**

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

ARTICLE 39 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants ont pour but d'évaluer l'atteinte des objectifs énoncés lors de l'évaluation d'un projet. La conception du projet doit illustrer l'atteinte de ces objectifs et critères lors de toute demande de permis de lotissement impliquant une ouverture de rue publique ou une augmentation de la densité résidentielle à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63.

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.	a. Les parties du terrain affectées à la classe d'usage « conservation » sont orientées vers les zones de conservation existante afin de minimiser la fragmentation et d'encourager la connectivité des massifs forestiers;

	<ul style="list-style-type: none">b. Les espèces arbustives et arborescentes sont maintenues le plus possible;c. Les plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées sont protégées le plus possible;d. Les rives, les milieux humides, les plaines inondables et les milieux à forte valeur écologique, dont les écosystèmes forestiers exceptionnels en terre privée identifiés par le Gouvernement du Québec vu la haute valeur écologique de ces peuplements forestiers reconnus pour leur caractère de « forêt rare, de forêt ancienne ou de forêt refuge d'espèces menacées ou vulnérables » sont préservés le plus possible;e. Le tracé de rue et les lots créés sont conçus et planifiés afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels;f. Les constructions projetées sont situées le plus près possible des rues publiques ouvertes à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.
2. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.	<ul style="list-style-type: none">a. Le remblai et le déblai du terrain à proximité des boisés à conserver sont minimisés;b. Des mesures de renaturalisation et des aménagements paysagers conçus par des professionnels et compatibles avec les milieux écologiques environnants afin d'éviter les espèces exotiques et envahissantes nuisibles à la flore indigène sont intégrés au projet. À cette fin, l'aménagement paysager sur le terrain restreint l'utilisation de gazon en plaque;c. L'aménagement paysager sur le terrain est conçu de manière à éviter la création d'îlots de chaleur et de minimiser ses effets;d. L'aménagement du site prévoit aussi des mesures de gestion des eaux de surface, surtout en ce qui a trait à l'aménagement des allées d'accès et des aires de stationnement, de manière à réduire la vitesse d'écoulement de l'eau;e. Les bâtiments privilégient l'utilisation de couleurs naturelles et sobres dans le choix du revêtement de parement extérieur et du revêtement de la toiture afin que le bâtiment s'harmonise au paysage naturel;f. Les bâtiments privilégient une intégration des principes écoénergétiques et de développement durable;g. Les bâtiments favorisent l'utilisation de matériaux écoresponsables et des équipements d'éclairage respectant les principes de protection du ciel étoilé.

h. Les mesures de mitigation sonore privilégient les mesures d'insonorisation des bâtiments et prévoient des aménagements qui assureront la libre circulation de la faune.

(A) Amendement 2021-494 – Entrée en vigueur le 26 août 2021

CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 40 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ANNEXE 2 – PLAN DES ZONES ASSUJETTIES À UN PIIA

