

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1239-3

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NUMÉRO 1239 AFIN D'Y AJOUTER UN ARTICLE RELATIF AUX BÂTIMENTS MIXTES

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 7 novembre 2018;

CONSIDÉRANT l'adoption du projet de Règlement numéro 1239-3 lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 7 novembre 2018;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 4 décembre 2018;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le règlement numéro 1239 intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » est amendé de façon à y ajouter, à la suite de l'article 50 du chapitre 3 concernant les dispositions applicables à certaines zones, l'article suivant :

« ARTICLE 51 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À UN BÂTIMENT MIXTE

SOUS-ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Les objectifs et les critères du présent article s'appliquent à un bâtiment mixte, sur l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

Le présent article s'applique aux travaux suivants :

1. Un projet de construction.
2. Un agrandissement.
3. Une rénovation extérieure.
4. L'aménagement d'un site.
5. Un projet d'affichage.

Les objectifs et les critères du présent article ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien tels que définis au chapitre 2 du Règlement de zonage numéro 1235.

SOUS-ARTICLE 2 OBLIGATIONS

Sur tout emplacement faisant l'objet d'un ouvrage, d'un projet de construction, de rénovation ou d'agrandissement, d'aménagement de site, d'aménagement d'aire de stationnement ou la planification du secteur, un plan de gestion des eaux de ruissellement détaillé et/ou de mur de soutènement est requis, signé par un architecte paysagiste, membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ) ou par un ingénieur, et il doit inclure les détails de conception.

De plus, un plan d'architecture de paysage signé par un architecte paysagiste, membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ) est également requis.

SOUS-ARTICLE 3 BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

En ce qui concerne un bâtiment mixte, l'application du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1. Un projet de développement d'un bâtiment mixte doit être planifié comme un levier qui tend à dynamiser son milieu d'insertion. Il doit donc promouvoir :
 - a) le développement durable et la mise en œuvre du concept d'échelle humaine;
 - b) la création d'un environnement unique, d'une signature identitaire affirmée et urbaine;
 - c) le développement d'une interface qui s'arrime au milieu urbain dans lequel il s'insère;
 - d) la perméabilité et la connectivité avec les secteurs limitrophes, favorisant ainsi la mobilité active;
 - e) la formation d'un milieu de vie convivial et animé dans lequel l'échelle humaine est valorisée;
 - f) la transition harmonieuse en termes d'échelles et d'intégration architecturale ;
 - g) l'intégration cohérente des différents usages;
 - h) l'optimisation de réseaux de circulation et de transport;
 - i) les composantes d'accessibilité universelle, de mobilité et de circulation;
 - j) une conception architecturale et urbanistique qui permet d'atténuer les nuisances (ex. : sonores, visuelles, etc.).

SOUS-ARTICLE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Objectif 1 : Favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site, tout en minimisant les incidences sur les arbres, l'environnement et la topographie naturelle.

Critères

1. Les subdivisions projetées sont intégrées dans un plan d'ensemble de lotissement (vision globale);
2. Le projet de lotissement s'appuie sur une analyse rigoureuse des caractéristiques environnementales et anthropiques du site ainsi que de son contexte d'insertion;
3. Les dimensions et la forme de lots projetés respectent la topographie du site et permettent la construction sur des plateaux naturels;
4. La forme des lots réduit au minimum les travaux de remblai et de déblai et prend en considération les contraintes de drainage;
5. Le lotissement inclut des espaces pour la gestion écologique des eaux de ruissellement.

Objectif 2 : Toute opération cadastrale est conçue en minimisant les incidences sur le paysage.

Critères

1. L'orientation des lots est respectueuse de la trame existante et permet de tirer profit des percées visuelles sur les éléments significatifs du paysage;
2. La subdivision assure le maintien des qualités paysagères du secteur ainsi que des éléments d'intérêt qui façonnent le paysage hilairemontais.

Objectif 3 : Le lotissement est conçu pour faciliter la marche et autres modes de déplacements actifs et collectifs.

Critères

1. Le lotissement prévoit la possibilité de création de parcours entre les différentes destinations du secteur;
2. Le lotissement évite d'obstruer ou de dévier inutilement les parcours actifs ou collectifs;
3. Le lotissement privilégie un cheminement efficace vers un point de rabattement du transport collectif.

SOUS-ARTICLE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION

Objectif 1 : Préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe.

Critères

1. S'assurer que l'implantation proposée pour la construction du bâtiment mixte n'interfère pas avec la jouissance du droit de propriété des résidences ou immeubles voisins;
2. La localisation des ouvrages et des constructions doit minimiser le déboisement et préserver les arbres ayant les plus grandes valeurs écologiques, esthétiques ou grappes d'arbres présentant un meilleur potentiel de croissance.

Objectif 2 : Harmoniser le développement en tenant compte de la topographie et des contraintes anthropiques afin de préserver les caractéristiques naturelles du site d'intervention.

Critères

1. Prévoir une localisation du bâtiment mixte et des ouvrages qui respectent le milieu naturel en favorisant des méthodes de construction qui minimisent le remblai et le déblai;
2. La localisation du bâtiment mixte doit prendre en considération les équipements, infrastructures et réseaux existants qui se déploient sur le site ou en périphérie ainsi que les impacts d'un éventuel transfert.

Objectif 3 : Concevoir l'implantation du bâtiment de manière à ce qu'elle forme un ensemble urbain cohérent avec son milieu d'insertion.

Critères

1. Le projet privilégie une marge de recul la plus faible possible et un bâtiment orienté face à la rue publique;
2. Le bâtiment mixte est implanté de façon à encadrer les rues et à animer les espaces publics.
3. L'implantation du bâtiment mixte limite la création de vides et de discontinuités dans la trame urbaine, afin de favoriser la création d'un milieu convivial et sécuritaire;
4. Le bâtiment mixte est implanté de telle sorte que les aires de chargement et de déchargement ne soient pas visibles de la rue ou des espaces publics.

SOUS-ARTICLE 6 OBJECTIF ET CRITÈRES RELATIFS À LA VOLUMÉTRIE DU BÂTIMENT MIXTE

Objectif 1 : Concevoir un bâtiment mixte qui contribue à l'enrichissement du paysage

Critères

1. La volumétrie proposée du bâtiment mixte met en valeur les repères visuels, les intersections et les éléments dominants du paysage hilairemontais;
2. Le volume proposé du bâtiment mixte est composé de décroché, de manière à minimiser la perception de hauteur au niveau du sol et de respecter l'échelle humaine du projet.
3. Assurer une harmonisation du gabarit (largeur, profondeur, hauteur) de la construction, en tenant compte du gabarit des bâtiments limitrophes, des aires d'agrément et de rassemblement afin de ne pas altérer leurs dégagements visuels sur des éléments d'intérêt du paysage;
4. Le volume, la forme, la hauteur et l'orientation du bâtiment permettent de minimiser les effets ou la durée de l'ombrage sur les propriétés adjacentes, les rues et les espaces publics adjacents.

SOUS-ARTICLE 7 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE

Objectif 1 : Concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérent avec le cadre bâti hilairemontais

Critères

1. Le bâtiment mixte est conçu de façon à refléter une image distinctive, de qualité et adaptée au contexte hilairemontais, en évitant une architecture banale et standardisée;
2. Les entrées principales du bâtiment mixte sont situées sur la façade principale donnant sur la rue et elles sont mises en valeur;
3. Le couronnement du bâtiment bénéficie d'une attention particulière afin de faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment. Il est traité avec le même souci architectural que les façades principales du bâtiment mixte (ex. : parapet, détail d'ornementation, jeu de briques ou autres matériaux, etc.);
4. Les murs extérieurs comportent une proportion significative d'ouvertures (ex. : portes, fenêtres, vitrines), principalement au niveau du rez-de-chaussée;
5. Les murs latéraux et arrière du bâtiment sont traités avec une majorité de composantes architecturales qui se retrouvent sur la façade principale;
6. La toiture du bâtiment est valorisée pour accueillir une aire d'agrément, une terrasse ainsi qu'une toiture totalement ou partiellement végétalisée;
7. Le traitement architectural du bâtiment mixte, aux étages supérieurs, est agencé et des éléments de fenestration, des balcons en loggia ou semi-loggia contribuent à l'articulation de cette dernière;
8. Les façades du bâtiment mixte, principalement celle des étages supérieurs, devront comporter des éléments architectoniques pour la mise en valeur des élévations, et ce, par l'utilisation de décrochés, d'avancées et de retraits afin d'assurer une modulation des façades;
9. Les équipements mécaniques et techniques sont camouflés et intégrés à la toiture du bâtiment plutôt qu'au sol, dans la mesure du possible, de manière à ne pas être visibles à partir de la voie publique.

Objectif 2 : Privilégier des façades de qualité dont l'articulation et la composition contribuent à l'animation de l'espace public

Critères

1. Concevoir un basilaire qui soit à l'échelle humaine, qui contribue à l'animation de la rue et qui est propice à la socialisation;
2. L'architecture proposée au rez-de-chaussée commercial est perméable, légère et ouverte;
3. Le traitement des ouvertures situées au rez-de-chaussée permet de créer un lien entre les unités commerciales et l'espace extérieur;
4. Le rez-de-chaussée commercial se distingue, le cas échéant, de la partie non commerciale à l'étage par des éléments architecturaux tels que bandeau, variation des matériaux, ornementation, etc.;
5. Les entrées commerciales sont disposées de manière à offrir une continuité commerciale au rez-de-chaussée (maximum d'environ 10 m entre chacune des entrées des établissements commerciaux), ce qui permet d'animer la rue et renforcer l'échelle humaine, l'animation et le dynamisme de la rue;
6. La perception de l'entrée principale est claire : sa taille est en proportion avec le volume du bâtiment et la façade où elle est située; elle est mise en valeur par une composition architecturale signalétique, marquée par l'emploi d'éléments en saillie et de caractéristiques architecturales (ex. : auvent, marquise, avant-toit, hall d'entrée important, etc.);
7. L'entrée principale de la composante résidentielle doit être affirmée et distincte;
8. Les entrées principales du bâtiment sont situées au niveau de la rue et permettent une accessibilité universelle;
9. L'utilisation de murs aveugles est limitée aux murs non visibles de la rue et qui ne sont pas adjacents à des corridors de mobilité active;
10. Les façades avant secondaires (situées à l'intersection de voies publiques) font l'objet d'un traitement architectural équivalant à celui de la façade principale.

Objectif 3 : Assurer l'agencement des matériaux et des coloris.

Critères

1. Le choix des matériaux s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et les composantes dominantes du secteur;
2. L'utilisation de matériaux nobles est favorisée;
3. Les revêtements de maçonnerie, particulièrement la brique d'argile rouge, doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment mixte;
4. La palette de couleurs privilégie un agencement harmonieux avec les propriétés voisines et les composantes du paysage;
5. Les encadrements d'ouvertures ou autres ornements soulignent le caractère architectural du bâtiment mixte sans le surcharger.

SOUS-ARTICLE 8 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Objectif 1 : Intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site.

Critères

1. Les arbres d'intérêt sont conservés et dictent la forme du projet;
2. Favoriser la présence de toit végétalisé, en partie ou en totalité, pour les sections de toit visibles à partir des étages supérieurs du bâtiment mixte ou des immeubles adjacents;
3. Proposer une approche globale de gestion écologique des eaux de ruissellement pour l'ensemble du site, dans lesquelles des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager;
4. Favoriser la mise en place de système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie;
5. Les surfaces dures sont construites préférentiellement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation des eaux de surface dans le sol.

Objectif 2 : Créer un aménagement paysager convivial, attrayant qui contribue à l'animation et au dynamisme du secteur.

Critères

1. Les espaces libres au pourtour des bâtiments sont aménagés de façon à créer une continuité dans le paysage et s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment mixte;
2. Prévoir des aménagements paysagers qui s'intègrent et mettent en valeur les qualités paysagères du milieu d'insertion;
3. Favoriser la mise en place d'œuvres d'art public ou urbain au sein des espaces libres pour contribuer à l'animation du lieu;
4. Des aires de socialisation ou des placettes sont préconisées près des entrées principales afin de créer un environnement à l'échelle humaine, attrayant et convivial;
5. Favoriser la création de sentiers sécuritaires afin d'assurer une connectivité avec les parcours actifs adjacents;
6. Des liens piétonniers et cyclables sont prévus entre les différents établissements commerciaux;
7. Des espaces minéralisés pour accueillir des terrasses sont préconisés sur les façades exposées au domaine public (rue, parc, placette et place publique);
8. Des allées piétonnières relient l'aire de stationnement aux entrées des bâtiments;
9. Des espaces aménagés sont prévus pour les bicyclettes à proximité des entrées principales du bâtiment mixte;
10. Les sources d'éclairage doivent être dirigées vers le sol afin d'éviter la pollution lumineuse et les projections doivent demeurer à l'intérieur des limites de la propriété;
11. Préconiser l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques et de télécommunications.

Objectif 3 : Prévoir des mesures de mitigation adéquates afin d'assurer une quiétude aux propriétés voisines.

Critères

1. Concevoir des bandes tampons qui préservent l'intimité des propriétés voisines au projet et qui sont complémentaires et compatibles avec les caractéristiques du site, l'environnement existant et agencé au concept architectural et paysager proposé;
2. Favoriser la conservation de bandes d'espaces naturels sur le pourtour du terrain;
3. Les aires d'entreposage des matières résiduelles, recyclables et organiques doivent être faciles d'accès, bien dissimulées par des aménagements paysagers de qualité.

SOUS-ARTICLE 9 OBJECTIF ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT, D'UN DÉBARCADÈRE OU D'UNE AIRE DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

Objectif 1 : Minimiser l'espace occupé par le stationnement, le débarcadère et les aires de chargement et de déchargement, tout en réduisant l'impact sur l'environnement et le paysage immédiats.

Critères

1. Le stationnement intérieur est privilégié. Dans le cas de stationnement extérieur, les surfaces minérales sont aménagées dans les cours latérales ou arrière;
2. Les aménagements des aires de stationnement, débarcadères et aires de chargement et de déchargement doivent être encadrés et/ou dissimulés par des aménagements paysagers afin de minimiser leur impact visuel à partir du domaine public (rue, parc, placette, corridor actif, etc.);
3. Une ségrégation entre les aires de circulation conduisant aux stationnements ainsi qu'aux aires de chargement et de déchargement est préconisée afin d'assurer la sécurité des usagers;
4. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation;
5. Le nombre d'entrées charretières doit être minimisé et les surfaces imperméables réduites au minimum;
6. La mise en commun des aires de stationnement public doit être préconisée afin de réduire la présence d'îlots de chaleur et optimiser l'occupation du sol à des fins autres que celles associées à l'automobile;
7. Les aires de stationnement et les débarcadères doivent être conçus de manière à ce qu'une plantation d'arbres, à grand déploiement, présente à maturité une canopée qui projettera une zone ombragée d'au moins 20 % sur l'ensemble de la surface minérale des aires de stationnement et des débarcadères;
8. Les débarcadères doivent être localisés à des endroits stratégiques, de manière à ne pas être prédominants dans le paysage.

SOUS-ARTICLE 10 OBJECTIF ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Objectif 1 : Concevoir des enseignes sobres qui s’intègrent à l’architecture du bâtiment et au concept paysager du site.

Critères

1. Le concept d’affichage doit spécifiquement respecter l’échelle humaine du projet et contribuer au dynamisme ainsi qu’à l’animation du milieu d’insertion;
 2. Les enseignes sont localisées en fonction des entrées principales des différents établissements commerciaux, lesquelles sont orientées vers une rue ou une place publique.
 3. Lorsqu’un bâtiment contient plusieurs unités commerciales, les enseignes sont regroupées dans un concept d’affichage d’ensemble prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d’usage;
 4. Le nombre d’enseignes et d’éléments de support sur chacun des bâtiments est limité;
 5. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l’éclairage des enseignes sont sobres et s’harmonisent avec l’architecture du bâtiment;
 6. Le message est concis et évite de surcharger l’enseigne par une trop grande diversité d’information;
 7. Pour les enseignes sur socle ou sur muret, un ratio socle et enseigne de 1 tiers – 2 tiers est encouragé;
 8. L’affichage à même la fenestration devrait être un complément d’affichage. Il doit se coordonner avec le concept d’affichage global du site et celui de l’établissement;
 9. Lorsque l’éclairage est intégré au boîtier de l’enseigne, les faces du système d’affichage observent une section opaque ne permettant que l’éclairage du lettrage en soirée.
 10. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne doivent pas servir de médium d’affichage (ex. : couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment). »
2. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 14 JANVIER 2019

(S) *Yves Corriveau*

YVES CORRIVEAU, MAIRE

(S) *Anne-Marie Piérard*

ANNE-MARIE PIÉRARD, avocate
GREFFIÈRE