



CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.1.1 | DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un P.I.I.A est requise préalablement à une demande pour :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2° L'agrandissement d'un bâtiment principal;
- 3° La rénovation d'un bâtiment principal impliquant des modifications à son apparence extérieure touchant les critères architecturaux prévus au présent chapitre (notamment le remplacement du type ou le changement de la couleur d'un revêtement extérieur, une modification apparente à la forme du bâtiment telle que la modification de la forme du toit, l'ajout d'une ouverture ou la modification des dimensions d'une ouverture existante sur une façade donnant sur une rue, etc.);
- 4° Un certificat d'autorisation pour l'aménagement d'un terrain.

9.1.2 | ZONES VISÉES

Une intervention visée par le présent chapitre est située dans les zones H-332, H-333, H-334, H-335, H-337, H-343, H-344, H-345, H-346, H-348, H-349, H-350, H-351, H-352, MXT-347 et P-364.

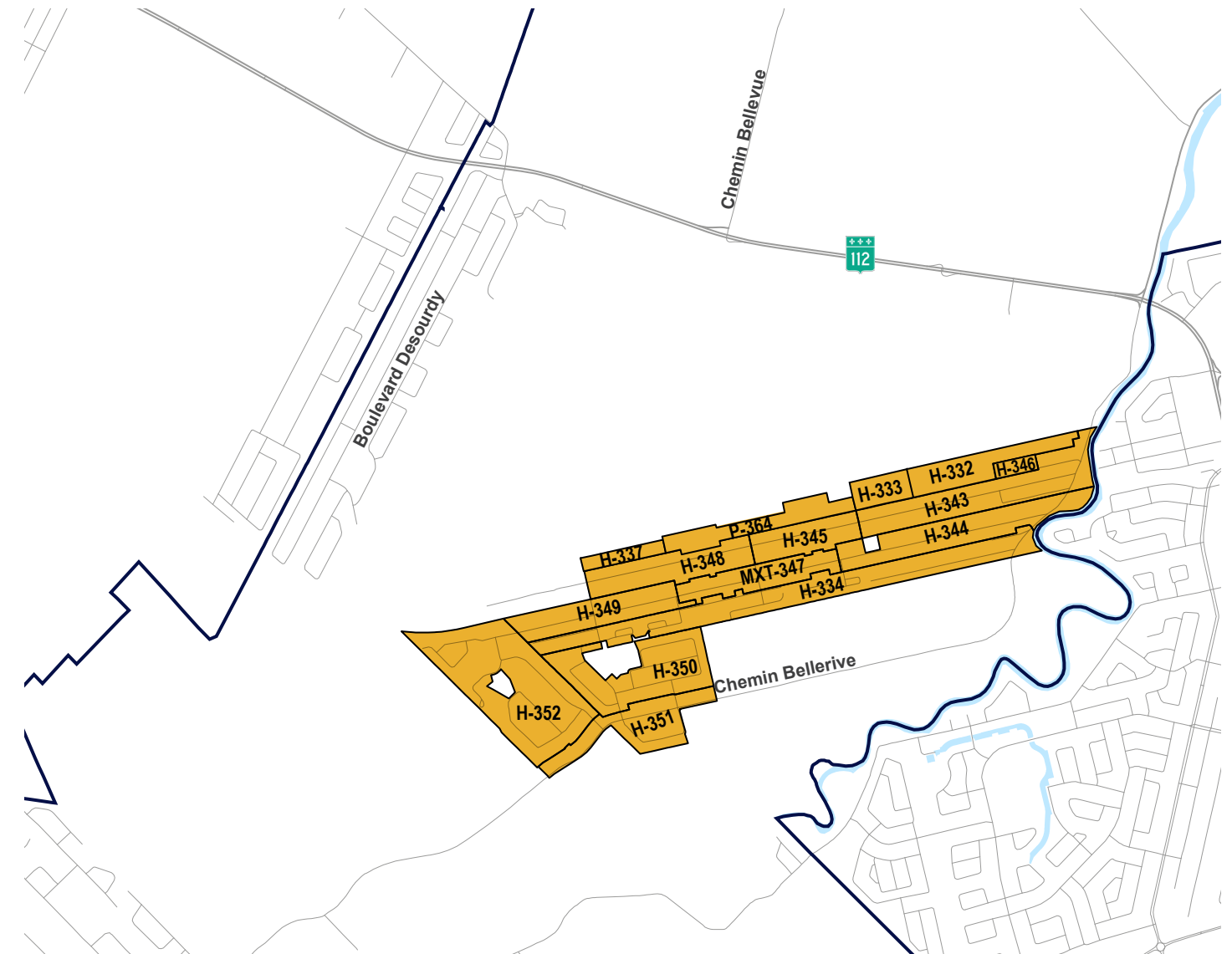
9.1.3 | INTENTION

Accueillant des résidences construites entre 1950 et aujourd'hui, le secteur Centre est en pleine transition : plusieurs zones vacantes à développer, création d'un pôle mixte culturel, résidentiel et commercial, ainsi que densification douce par l'introduction de nouvelles typologies résidentielles, la démolition de bâtiments vétustes et subdivision des lots existants. L'intention du P.I.I.A. est d'encadrer la consolidation du secteur en considérant ce contexte de densification et de redéveloppement ainsi que le cadre bâti existant. Concernant les zones vacantes à développer, assujetties au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), l'intention du P.I.I.A. est d'appliquer le P.A.E. approuvé à l'échelle d'un terrain et d'un bâtiment, ainsi que les critères à l'aide desquels le P.A.E. a été approuvé.

9.1.4 | OBJECTIF GÉNÉRAL

Une intervention assujettie au P.I.I.A. dans les secteurs Centre et du Parchemin devrait répondre à l'objectif général suivant :

» Assurer une intégration cohérente des projets de consolidation dans le respect du secteur résidentiel existant et des projets de développement dans le respect des principes de l'aménagement urbain durable.



CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.2 - OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX PAR THÉMATIQUE

9.2.1 | OBJECTIF ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

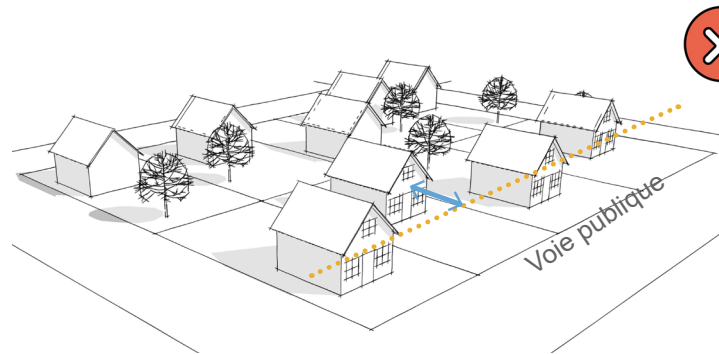
OBJECTIF :

» Assurer une insertion harmonieuse du projet dans le cadre bâti environnant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° Les bâtiments sont implantés de façon à créer un ensemble visuel cohérent;
- 2° Le bâtiment principal devrait être orienté parallèlement à la voie publique;
- 3° Le bâtiment respecte l'alignement des bâtiments existants sur le même côté de la rue, de manière à créer une perspective architecturale homogène;
- 4° L'intégration de bâtiments de haute hauteur veille à son intégration harmonieuse vis-à-vis des bâtiments adjacents par l'entremise de généreuses marges de recul.

3° ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION



9.2.2 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE

OBJECTIF :

» Assurer une architecture de qualité et une intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° La construction d'un bâtiment permet une revalorisation architecturale du secteur;
- 2° La reproduction de modèles de bâtiments similaires est évitée;
- 3° Le bâtiment tend vers une architecture typique d'une maison unifamiliale isolée, et ce qu'il s'agisse d'un bâtiment unifamilial, bifamilial ou trifamilial;
- 4° Le projet propose une architecture de qualité en comportant des composantes architecturales permettant d'agrémenter l'architecture;

5° Les bâtiments cubiques sont évités par l'utilisation de composantes architecturales telles que des modulations dans les façades (décrochés, ajout de balcons ou galeries, fenestration variée, jeux de matériaux de revêtement, etc.), un toit à pignons ou encore une implantation articulée;

6° Pour un bâtiment de plus grand gabarit, les composantes architecturales du bâtiment permettent de minimiser l'impression de massivité du bâtiment, notamment par l'ajout de décrochés, de jeux de volumes, de jeux de matériaux de revêtement ainsi que de détails architecturaux;

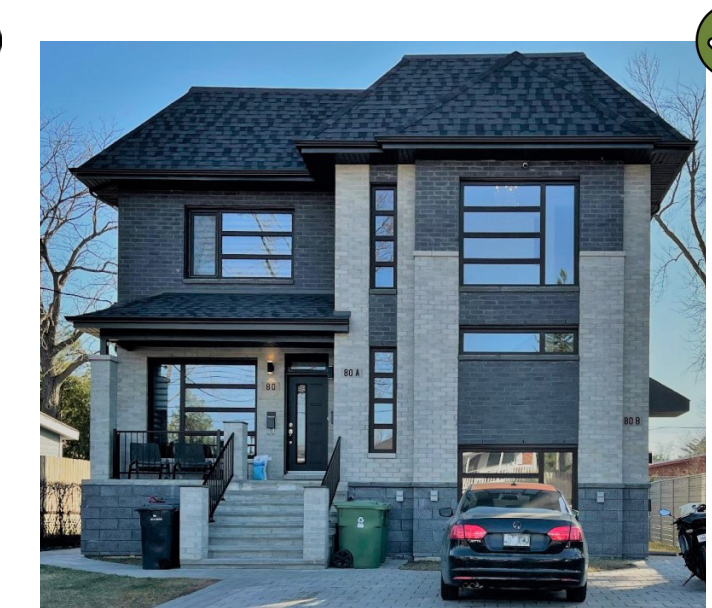
3° APPARENCE DE MAISONS UNIFAMILIALES ISOLÉES



La présence de trois portes en façade et la reproduction d'étages identiques indiquent qu'il s'agit d'un triplex, n'atteignant pas l'objectif de s'intégrer harmonieusement dans un quartier dominé par les résidences unifamiliales isolées.

5° TRAITEMENT DES FAÇADES

Les jeux des matériaux, les décrochés dans la volumétrie du bâtiment, les variations dans les ouvertures ainsi que la forme de la toiture animent l'architecture des habitations et minimisent leur forme cubique.



En aménageant les entrées individuelles sur le côté ou sur un pan de mur perpendiculaire à la voie publique, le bâtiment semble comporter une seule porte d'entrée alors qu'il y en a trois. La présence d'une galerie et d'une architecture typique d'une maison unifamiliale isolée facilite également l'intégration de ce triplex.

CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.2 - OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX PAR THÉMATIQUE

- 7° L'architecture permet de limiter les contrastes marqués dans la volumétrie et le gabarit avec le cadre bâti existant;
- 8° L'architecture s'inspire ou est compatible avec celle du cadre bâti environnant;
- 9° La distribution des volumes, des matériaux et des ouvertures crée des façades harmonieuses et cohérentes;
- 10° L'utilisation de murs aveugles face à une voie publique est évitée;
- 11° Les fenêtres du bâtiment principal devraient être en dimensions et en nombre suffisants pour animer les façades donnant sur une rue;
- 12° Les différents matériaux extérieurs d'un même bâtiment sont harmonisés entre eux;
- 13° Les matériaux de revêtement extérieur s'apparentent ou sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents, tant dans le type que la couleur, mais chacun des bâtiments a un cachet unique;
- 14° Un agrandissement ou une rénovation d'un bâtiment existant améliore la qualité architecturale de celui-ci, en faisant en sorte de respecter un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur;
- 15° Le style d'un agrandissement est harmonisé au style du bâtiment existant. Un seul style architectural par bâtiment est favorisé;

- 16° Lors de travaux d'agrandissement ou de rénovations, l'utilisation de matériaux compatibles au bâtiment existant en termes de couleur, de texture, de forme et d'échelle est privilégiée.

7° VOLUMÉTRIE ET GABARIT



9.2.3 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

OBJECTIF :

» Favoriser des aménagements conviviaux et cohérents avec le domaine public.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° La végétation mature existante est en autant que possible conservée;
- 2° L'espace de stationnement est conçu de manière à minimiser les conflits de circulation entre piéton, cycliste et automobiliste;
- 3° Les espaces de stationnement ont des dimensions raisonnables afin de permettre la conservation d'un maximum d'espaces végétalisés;
- 4° Les entrées charretières, les allées d'accès et les stationnements sont situés le long d'une limite latérale du terrain, et idéalement du côté opposé à un espace de stationnement existant, et ce afin d'optimiser les possibilités d'utilisation de l'emprise publique;
- 5° Pour les habitations trifamiliales, les aires de stationnement sont peu apparentes de la voie publique en étant aménagées en cour arrière ou latérale. Une seule entrée charretière étroite conduisant à l'aire de stationnement est encouragée. Lors de la construction simultanée de deux bâtiments adjacents, les allées d'accès et stationnements communs sont encouragés.

CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.3 - OBJECTIFS ET CRITÈRES ADDITIONNELS POUR UNE HABITATION MULTIFAMILIALE (H-4)

9.3.1 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

L'implantation d'une habitation multifamiliale (H-4) dans le secteur Centre est évaluée selon les critères spécifiques suivants :

- 1° L'implantation des bâtiments minimise l'impact sur l'ensoleillement des terrains adjacents.

9.3.2 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE

L'architecture d'une habitation multifamiliale (H-4) dans le secteur Centre est évaluée selon les critères spécifiques suivants :

- 1° Les gabarits créent un tissu urbain dense et convivial, qui optimisent l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain;
- 2° Le bâtiment présente des composantes architecturales qui réduisent l'effet de masse et l'aspect cubique du bâtiment, telles que des retraits ou avancées dans les façades, des décrochés, des balcons, une fenestration variée, des jeux de matériaux de revêtement ou encore une implantation articulée.

9.3.3 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

L'aménagement d'un terrain d'une habitation multifamiliale (H-4) dans le secteur Centre est évalué selon les critères spécifiques suivants :

- 1° Les stationnements couverts sont privilégiés afin de dégager les espaces libres;
- 2° L'aménagement extérieur privilégie un réseau continu et sans obstacle d'espaces verts et de sentiers piétons, comprenant du mobilier urbain, de façon à favoriser les déplacements actifs à l'échelle du secteur centre;
- 3° L'aménagement de cours intérieures est favorisé afin de créer des espaces collectifs privés pour les résidents ;
- 4° Pour un grand espace de stationnement, l'aménagement de l'espace de stationnement en cour arrière est encouragé. Dans tous les cas, l'impact visuel et environnemental de l'espace de stationnement est réduit au maximum par l'aménagement de bandes végétalisées et la plantation d'arbres;
- 5° L'espace de stationnement est conçu en respect des principes du développement durable. Il comprend des îlots de plantation d'arbres ou d'arbustes et des fossés végétalisés, et privilégie les aménagements perméables ou semi-perméables et des couleurs pâles.



© Dave Tremblay

Les jeux de volumétrie découpent la forme et réduisent l'effet de masse de l'immeuble



© Méridien 105

Les retraits occasionnés laissent place à des loggias et des balcons qui préservent l'intimité des espaces extérieurs privés vis-à-vis les unités voisines



L'aire de stationnement est souterraine et son accès s'intègre à l'architecture du bâtiment

CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.4 - OBJECTIFS ET CRITÈRES ADDITIONNELS POUR UN BÂTIMENT DU GROUPE COMMERCIAL (C) OU UN BÂTIMENT À USAGES MIXTES

9.4.1 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

L'implantation d'un bâtiment du groupe Commercial (C) ou un bâtiment à usages mixtes dans le secteur Centre est évaluée selon les critères spécifiques suivants :

- 1° L'implantation du bâtiment participe à l'encadrement de la voie publique.

9.4.2 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE

L'architecture d'un bâtiment du groupe Commercial (C) ou un bâtiment à usages mixtes dans le secteur Centre est évaluée selon les critères spécifiques suivants :

- 1° Les façades commerciales exposées à la voie publique sont marquées par une transparence qui favorise l'interaction avec les usagers;
- 2° Les détails architecturaux des façades commerciales sont soignés afin d'attirer les utilisateurs et de bonifier l'expérience des passants.

9.4.3 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

L'aménagement d'un terrain d'un bâtiment du groupe Commercial (C) ou un bâtiment à usages mixtes dans le secteur Centre est évalué selon le critère spécifique suivant :

- 1° L'insertion de places publiques connectées au réseau viaire est favorisée afin de créer des lieux de rassemblement et d'animation pour les résidents et les usagers du secteur.



Situées à proximité du réseau piéton et cyclable, les aires d'agrément constituent des lieux de rassemblement qui fonctionnent en synergie avec les activités commerciales à proximité



SECTION 9.5 - OBJECTIFS ET CRITÈRES ADDITIONNELS POUR LES ZONES VACANTES À DÉVELOPPER

9.5.1 | OBJECTIF ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION

OBJECTIF :

» Assurer une implantation durable des nouveaux bâtiments et respectant les zones environnantes.

CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° La création de points de vue sur les plaines agricoles les monts environnants est favorisée;
- 2° Le positionnement des bâtiments permet un ensoleillement naturel optimal;
- 3° L'implantation des bâtiments évite la création de corridors de vent au niveau des piétons;
- 4° L'encadrement du domaine public est privilégié en favorisant un rythme continu d'implantation des bâtiments;
- 5° Le bâtiment s'insère dans le milieu de façon à conserver des perspectives visuelles intéressantes sur les composantes naturelles et anthropiques, notamment les Montérégiennes, un milieu naturel ou des terres agricoles;

9.5.2 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE

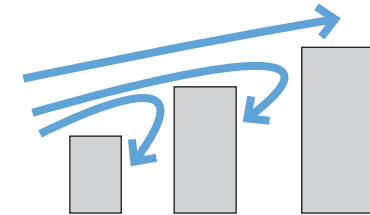
OBJECTIF :

» Promouvoir une construction orientée vers une conception durable et écologique.

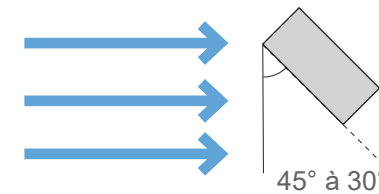
CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° Une transition cohérente entre les gabarits et les hauteurs des bâtiments adjacents est assurée;
- 2° Le concept architectural d'un bâtiment porte une attention particulière au traitement des façades;
- 3° Pour un nouveau bâtiment, les matériaux de revêtement extérieur à privilégier sont éco-performants et s'harmonisent avec les bâtiments environnants;
- 4° Pour un nouveau bâtiment, l'intégration de toit vert ou de toit à haute réflectance solaire (IRS) est préconisée dans une perspective de lutte contre les îlots de chaleur.
5. L'impact environnemental d'un bâtiment est idéalement réduit au minimum à l'aide de mesures écologiques (living building challenge, net zéro, LEED);

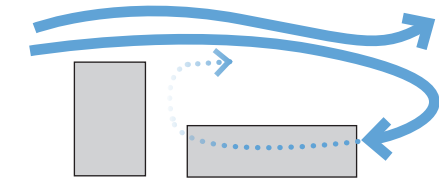
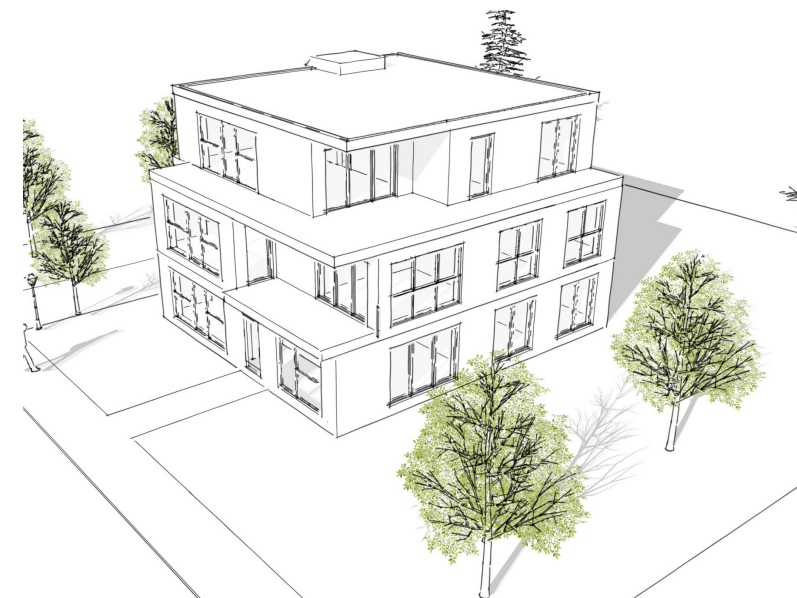
3° COURSE DU VENT



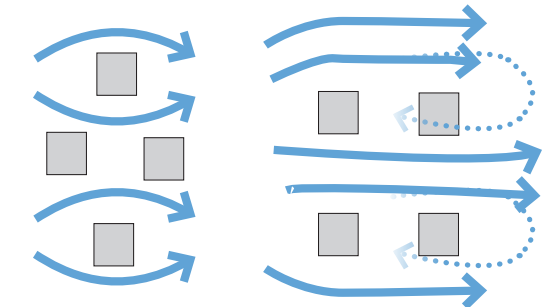
L'organisation spatiale de plusieurs bâtiments sur un même site est déterminée par la gradation des hauteurs pour favoriser une ventilation naturelle des bâtiments



L'orientation du bâtiment à 30 degrés par rapport à la direction des vents dominants favorise la ventilation naturelle



Les bâtiments de plus forte hauteur orientés dans la direction des vents dominants peuvent modifier la course du vent et occasionner des corridors de vents



Une implantation et des modulations dans le volume des bâtiments favorisent la diffusion du vent plutôt que sa déviation et son accélération

2° ARTICULATION DES FAÇADES

L'articulation des façades est marquée par le découpage horizontal et vertical qui rythme le volume. Le traitement des façades est caractérisé par de nombreux éléments tels que l'expression d'un socle, d'un corps et du couronnement, la présence de saillies et la forme et la proportion des ouvertures (fenêtres et portes).

CHAPITRE 9 | SECTEURS CENTRE ET DU PARCHEMIN



SECTION 9.5 - OBJECTIFS ET CRITÈRES ADDITIONNELS POUR LES ZONES VACANTES À DÉVELOPPER

9.5.3 | CRITÈRES SPÉCIFIQUES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

OBJECTIF :

» Intégrer des mesures de gestion écologique et limiter l'impact environnemental des espaces de stationnement.

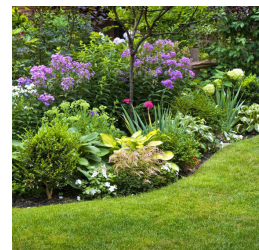
CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1° Les marges avant sont végétalisées et intègrent plusieurs types de végétaux (couvre-sol, vivace, arbres et arbustes);
- 2° La végétation mature existante est préservée de façon optimale en fonction de sa valeur écologique;
- 3° La gestion durable des eaux de ruissellement est favorisée par l'utilisation de surfaces perméables, de fossés, de noues végétalisées, de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie;
- 4° L'impact environnemental et visuel d'un stationnement est réduit au maximum par des aménagements paysagers et des surfaces perméables;
- 5° L'aménagement de liens piétons et cyclistes permet de créer une interface intégrée et en continuité avec tous les espaces publics, incluant les voies publiques de circulation;
- 6° L'agriculture urbaine est encouragée par la création de potagers ou de jardins communautaires.

1° TYPES DE VÉGÉTATION



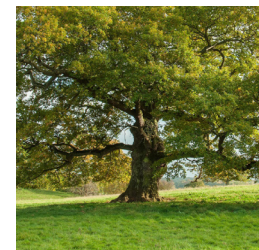
Couvre-sol



Massifs fleuris



Massifs arbustifs



Arbres

3° SURFACES PERMÉABLES



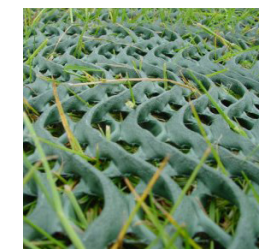
Béton poreux



Gravier concassé



Pavé alvéolé en béton



Système alvéolé en plastique

3° NOUES VÉGÉTALISÉES



© Répert'Eau

Les noues végétalisées permettent de recueillir l'eau de pluie et de favoriser l'infiltration naturelle par un système de biofiltration

3° JARDINS D'EAU DE PLUIE



© Bruxelles Environnement



© Répert'Eau

En plus d'améliorer l'environnement urbain par leurs qualités paysagères, les jardins d'eau de pluie captent d'importantes quantités d'eau de ruissellement lors d'épisode pluvieux et favorisent une infiltration naturelle