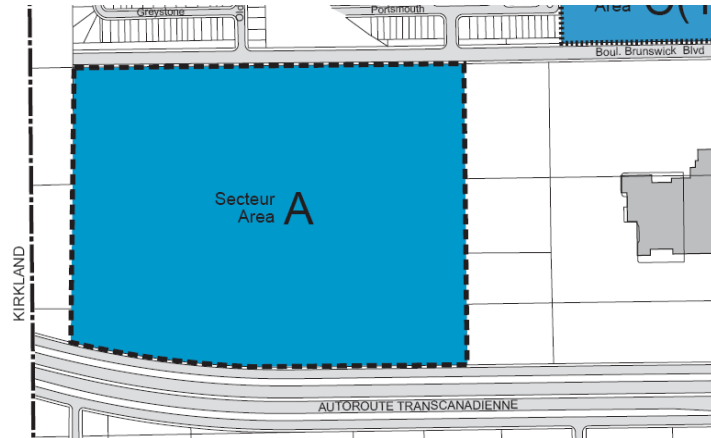


Chapitre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « A »

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

26. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur identifié par la lettre « A », tel que délimité sur le « Plan des secteurs assujettis » annexé au présent règlement comme Annexe « 1 » pour en faire partie intégrante.



Interventions assujetties à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

27. Dans le secteur « A », l'émission d'un permis de lotissement et l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour permettre la construction, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain, que cet aménagement comprenne une aire de stationnement ou non, sont assujetties à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement.

De plus, dans ce secteur, aucun arbre ne peut être abattu avant qu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'ait été approuvé pour le terrain sur lequel ledit arbre est situé, sauf si l'arbre doit être abattu pour l'une des raisons énumérées au paragraphe 4 de l'article 20 du présent règlement.

Objectifs

28. Dans le secteur « A », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
1. Assurer le développement d'un espace véritablement urbain, animé, propice aux échanges et susceptible de constituer le centre-ville de la Ville et, éventuellement, de l'ensemble de l'Ouest de l'Île.
 2. Dans la partie du secteur donnant sur le boulevard Brunswick, assurer le développement d'un ensemble d'appartements - ou d'un ensemble mixte d'appartements, de commerces ou de bureaux - de qualité, intégré à un ensemble urbain de type centre-ville et adapté à la densité et à la diversité du trafic sur le réseau routier interne et périphérique.

3. Dans la partie du secteur donnant sur l'autoroute transcanadienne, assurer le développement d'un ensemble mixte de bureaux et de commerces de détail de très grande qualité architecturale aménagé autour d'une place publique où la circulation piétonnière sera favorisée.
4. Promouvoir l'excellence et l'originalité du design tout en assurant une certaine homogénéité architecturale dans l'ensemble du projet.
5. Préserver et mettre en valeur les meilleurs éléments des boisés existants.
6. Minimiser les impacts du projet sur l'environnement, sur les quartiers résidentiels avoisinants et sur la circulation.
7. Favoriser les modes de déplacement non-motorisés.
8. Limiter les impacts des constructions en hauteur sur les conditions de vent et d'ensoleillement.

Critères

- 29.** Dans le secteur « A », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 28 sera évaluée en fonction des critères ci-après.

Critères relatifs au lotissement

- 30.** En ce qui a trait au lotissement, les critères en fonction desquels le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera évalué sont les suivants:
 1. Pour le cas où le conseil exigerait comme condition préalable prescrite en vertu de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou pour le cas où le conseil exigerait que le propriétaire prenne un tel engagement et verse une somme à la municipalité, tout tel terrain à céder conformément aux dispositions du règlement de lotissement pour fins d'établissement ou d'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeu ou pour fins de préservation d'espaces naturels devrait être situé, par ordre de préférence, d'abord dans la parcelle 367-02, sinon dans la parcelle 367-04, sinon dans la parcelle 367-03 de la délimitation des peuplements forestiers telle qu'illustrée à l'inventaire forestier de l'annexe « 2 » du présent règlement.
 2. Les accès véhiculaires à chacun des lots devraient être situés de façon à minimiser les inconvénients pour la circulation sur les voies publiques desservant lesdits lots, en tenant notamment compte des accès véhiculaires aux autres lots desservis par les mêmes voies.
 3. La délimitation des lots, la position des bâtiments et l'agencement des allées et des aires de stationnement devraient tendre à préserver le plus grand nombre possible d'arbres matures.

Critères relatifs à l'implantation

- 31.** En ce qui a trait à l'implantation des bâtiments, les critères en fonction desquels le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera évalué sont les suivants:
1. La topographie naturelle d'un terrain ne devrait pas avoir à être substantiellement modifiée, sauf si le terrain est plus bas que la rue et plus bas que les terrains voisins, auquel cas il pourrait être rehaussé, mais non de façon à excéder le niveau du terrain des propriétés voisines.
 2. La façon dont le bâtiment et les espaces aménagés (espaces récréatifs, aires de circulation et de stationnement, etc.) seront implantés devrait démontrer la volonté du concepteur de préserver et mettre en valeur les arbres matures existants autres que les peupliers de toute espèce.
 3. Les bâtiments devraient être répartis de façon ordonnée sur le site, selon un arrangement géométrique et fonctionnel évident.
 4. Aucun bâtiment ne devrait être implanté à moins de 25,0 mètres de la limite d'emprise du corridor Jacques-Bizard.
 5. Le recul minimum de tout bâtiment par rapport à toute voie publique autre que le corridor Jacques-Bizard devrait être égal à la moitié de sa hauteur, sans jamais être moindre que la marge avant minimale telle qu'établie au règlement de zonage.
 6. Dans la mesure du possible, les bâtiments devraient être conçus et implantés de façon à ce que les entrées des garages et les aires de service ne soient pas visibles de la voie publique.

Critères relatifs à l'architecture

- 32.** En ce qui a trait à l'architecture des bâtiments, les critères en fonction desquels le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera évalué sont les suivants:
1. Toute construction devrait être de grande qualité. Les matériaux ou les combinaisons de matériaux devraient dénoter un souci d'authenticité et de sobriété. Le choix d'une couleur de matériau pourra être refusé s'il est jugé que cette couleur n'est pas compatible avec le caractère du voisinage. Les matériaux de revêtement devraient être le béton préfabriqué, la maçonnerie de brique, de pierre ou de pierre reconstituée, le verre ou tout autre matériau considéré de qualité équivalente par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil.
 2. Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants.
 3. Le traitement architectural des bâtiments entièrement commerciaux ou de bureaux devrait être différent de celui des bâtiments résidentiels tout en démontrant une volonté d'intégration.

4. Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades, visibles de la rue ou non.
5. Tout équipement mécanique hors-toit susceptible d'être visible depuis une voie publique ou une place publique devrait être intégré au bâtiment ou dissimulé par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment.
6. Au moins la moitié des cases de stationnement requises en vertu du règlement de zonage pour les fonctions de bureaux devraient être situées à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol.
7. Aucun bâtiment de plus de 6 étages ou 23 mètres de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à réduire l'ensoleillement dans une pièce habitable d'un immeuble résidentiel à midi le 21 juin ou, n'importe quel jour de l'année, à projeter indûment de l'ombre sur une propriété voisine.
8. Aucun bâtiment de plus de 6 étages ou 23 mètres de hauteur ne devrait être conçu ou implanté de façon à :
 - i) générer un impact éolien dont la vitesse moyenne au sol, calculée sur une base horaire, soit supérieure à 15 km/h en hiver ou 22 km/h en été, avec une fréquence maximale de dépassement correspondant à 25% du temps sur une voie publique et 10% dans un parc, une place publique ou un lieu de détente;
 - ii) générer des rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h plus de 1% du temps, la période de référence pour l'évaluation de la rafale devant être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30%.
9. Tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

Critères relatifs à l'aménagement du terrain

- 33.** En ce qui a trait à l'aménagement du terrain, les critères en fonction desquels le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera évalué sont les suivants:
1. Le plus grand nombre possible des arbres les plus représentatifs des peuplements de bonne qualité selon l'inventaire forestier de l'annexe « 2 » du présent règlement devraient être préservés.
 2. Les réseaux de circulation piétonnière ou cycliste devraient être conçus pour favoriser une circulation interne sécuritaire et un accès facile aux réseaux existants ou prévus en périphérie du secteur.
 3. Toute possibilité d'entreposage extérieur devrait être exclue.
 4. Les aires à rebuts devraient être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devraient pas être visibles de la voie publique ou des voies de circulation

piétonnière; elles devraient être conçues de façon à minimiser les impacts, notamment les bruits et les odeurs.

5. Les quais et les aires de chargement ou de déchargement devraient être situés et aménagés de façon à minimiser les impacts associés à la circulation des véhicules et aux activités de livraison ou d'expédition, particulièrement à proximité des bâtiments résidentiels.

Critères supplémentaires applicables à la partie résidentielle ou mixte

34. Dans la moitié nord du secteur « A », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 28 sera aussi évaluée en fonction des critères suivants:
 1. Les bâtiments résidentiels devraient présenter une construction de qualité, avec de grandes pièces, une fenestration abondante, des balcons et une bonne insonorisation; ils devraient être conçus et orientés de façon à assurer un ensoleillement adéquat des appartements.
 2. Des mesures devraient être prises, au plan du design architectural ou de l'aménagement paysager, pour assurer l'intimité des résidents et les protéger du bruit et des autres inconvénients associés aux activités commerciales ou au trafic; on devrait éviter, dans la mesure du possible, les logements ou appartements au niveau du rez-de-chaussée ou du premier étage avec des fenêtres ou des espaces extérieurs (tels balcons ou terrasses) à moins de 30 mètres du corridor Jacques-Bizard ou du boulevard Brunswick.
 3. Les activités commerciales ou de bureaux devraient être séparées des fonctions résidentielles; elles devraient être dans des bâtiments séparés ou aux étages inférieurs des bâtiments résidentiels.
 4. Dans le cas de bâtiments abritant à la fois des fonctions commerciales ou de bureaux et des fonctions résidentielles, les entrées des fonctions commerciales ou de bureaux devraient être séparées des entrées des fonctions résidentielles et le traitement de la partie abritant des fonctions commerciales ou de bureaux devrait être distinct de celui de la partie du bâtiment abritant des fonctions résidentielles tout en utilisant les mêmes matériaux ou les mêmes combinaisons de matériaux de revêtement.
 5. Tout ensemble résidentiel ou partiellement résidentiel devrait comporter aux moins deux équipements récréatifs tels piscine, court de tennis ou salle d'exercice.
 6. Tout au plus la moitié de la superficie du terrain devrait être occupée par des surfaces imperméables; pour les fins des présentes, un toit dit « vert » sera considéré comme une surface perméable.
 7. Tout l'espace situé à moins de 15 mètres de la limite d'emprise du boulevard Brunswick et, s'il n'est pas suffisamment boisé, tout l'espace situé à moins de 25 mètres de la limite d'emprise du corridor Jacques-Bizard, devrait être

planté d'arbres et d'arbustes en nombre et en taille suffisants pour constituer une zone tampon apte à protéger l'intimité des résidents.

8. Il ne devrait y avoir aucun bâtiment, construction ou structure accessoire détaché du bâtiment principal autre qu'un bâtiment de service pour une piscine; un tel bâtiment ne devrait abriter que les équipements mécaniques nécessaires au fonctionnement de la piscine, des vestiaires, des douches et un espace pour le rangement du mobilier en dehors de la saison d'exploitation de la piscine.
9. Toutes les cases de stationnement requises en vertu du règlement de zonage pour les fonctions résidentielles devraient être situées à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol, sauf les cases destinées aux visiteurs, lesquelles devraient obligatoirement être situées à l'extérieur et à proximité des entrées principales des édifices.

Critères supplémentaires applicables à la partie commerciale

35. Dans la moitié sud du secteur «A», la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 28 sera aussi évaluée en fonction des critères suivants:
 1. Les bâtiments devraient être implantés autour d'une place piétonnière centrale.
 2. La façade des bâtiments commerciaux devrait donner sur la place et l'accès piétonnier aux bâtiments devrait se faire depuis cette place.
 3. La façade des bâtiments devrait refléter leur fonction (commerciale de détail ou de bureaux) et comporter un maximum d'ouvertures sur la place pour contribuer à son animation.
 4. L'entrée des bâtiments devrait être facilement lisible depuis la place publique.
 5. Sans être nécessairement identiques, les bâtiments devraient présenter un traitement architectural intégré, faisant appel à un même vocabulaire architectural soigné dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs.
 6. L'usage de coloris clairs ou intenses devrait être modéré et réservé à souligner certains détails des bâtiments.
 7. Les aires de stationnement devraient être implantées préférentiellement en sous-sol ou, sinon, en périphérie du complexe.
 8. Tout parc de stationnement extérieur devrait être séparé de tout terrain occupé par un bâtiment résidentiel et de toute voie publique par une bande de verdure, plantée d'arbres et d'arbustes, d'au moins 6 mètres de largeur.

9. Pour éviter les grandes superficies asphaltées et fournir quelques espace ombragés, tout parc de stationnement extérieur devrait être fractionné en aires d'au plus 6 000 mètres carrés par des îlots gazonnés et plantés d'arbres.
10. Tout parc de stationnement de plus de 1 000 mètres carrés devrait comporter des trottoirs ou des allées pour assurer des déplacements piétonniers sécuritaires.
11. Toute structure destinée au stationnement devrait s'harmoniser avec les bâtiments commerciaux et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.
12. Aucun immeuble de bureaux ou autre bâtiment commercial ne devrait être implanté à moins de 25 mètres de tout terrain occupé – ou destiné à être occupé - par un bâtiment résidentiel.