

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-LAURIER

RÈGLEMENT NUMÉRO : 137-7

Règlement amendant le règlement numéro 137 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de créer un nouvel ensemble d'objectifs et de critères d'évaluation au projet « Développement O'Nord »

OBJET : Le présent règlement vise à modifier le règlement numéro 137 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de créer un nouvel ensemble d'objectifs et de critères d'évaluation propre au projet d'ensemble connu sous le nom de « Développement O'Nord », situé dans les zones H-332, H-333 et H-334 dans le but de mieux encadrer son développement en ce qui a trait à l'aménagement du site, à l'architecture des bâtiments ainsi qu'à leur implantation.

ARTICLE 1 :

Le règlement 137 sur les PIIA est amendé afin d'ajouter l'article 21.5, lequel se lit comme suit :

21.5 DÉVELOPPEMENT O'NORD

Toute demande de permis de lotissement ou de permis de construction ainsi que toute demande de certificat d'autorisation de rénovation affectant l'apparence extérieure du bâtiment, relatif à l'aménagement extérieur du terrain ou à la démolition, situé dans les zones H-332, H-333 et H-334, sont assujetties à l'approbation préalable d'un P.I.I.A.

ARTICLE 2 :

Le règlement 137 est amendé afin d'ajouter l'article 35.5, lequel se lit comme suit :

35.5 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LE DÉVELOPPEMENT O'NORD

Les objectifs généraux applicables à une demande de P.I.I.A. dans les zones H-332, H-333 et H-334, dans le cadre du projet « Développement O'Nord », consistent en la création et l'intégration d'un nouveau quartier résidentiel à proximité d'un pôle institutionnel d'enseignement, permettant l'organisation d'espaces résidentiels et récréatifs en un lieu structuré, fonctionnel, esthétique et sécuritaire pour les différents usagers.

Un projet visé à l'article 21.5 doit être conforme aux objectifs généraux suivants. Ces derniers sont énumérés par thèmes :

1° Objectifs généraux :

- a) La vocation dominante du site doit rester à des fins résidentielles en offrant une mixité dans la typologie;
- b) Le projet doit être conçu en créant des milieux de vie conviviaux et sécuritaires et à échelle humaine (parc, sentier, placette) et favoriser les déplacements actifs;
- c) Le concept d'aménagement et le lotissement doivent prendre en considération la topographie et les composantes naturelles du site;
- d) Le milieu naturel et paysager est mis en valeur et s'intègre au projet de développement immobilier;
- e) L'architecture des bâtiments favorise une architecture traditionnelle tout en ajoutant certains détails contemporains;
- f) L'ensemble du quartier comporte des bâtiments qui assurent une qualité architecturale définissant une identité propre au projet;
- g) Assurer la cohérence du paysage urbain par une intégration harmonieuse des typologies résidentielles du projet.

Un projet visé à l'article 21.5 doit être conforme aux objectifs spécifiques et aux critères suivants :

2° Objectifs du lotissement :

- a) Le concept d'aménagement et le lotissement doivent prendre en considération la topographie et les composantes naturelles du site;
- b) Le réseau routier est planifié et s'intègre au réseau existant;
- c) Les subdivisions favorisent la préservation des éléments naturels d'intérêt (boisé, arbres matures, ruisseau, etc.);
- d) Les dimensions des terrains permettent d'aménager des espaces verts ainsi que des aires d'agrément pour le bénéfice des résidents contribuant à des milieux de vie de qualité.

3° Critères relatifs au lotissement :

- a) Le tracé des rues locales prévues au plan d'ensemble privilégie les perspectives courbes et une orientation générale suivant un axe est-ouest;
- b) Le tracé des rues respecte les courbes naturelles de la topographie locale et limiter le remblai et le déblai;
- c) Le réseau routier doit être structuré en fonction d'une hiérarchie de fonctionnalité et intégrer un concept de mobilité active;
- d) Les rues doivent être conçues afin de :
 1. assurer la sécurité des différents utilisateurs (cycliste, automobiliste, piéton) et une bonne fluidité de la circulation, tout en évitant la circulation de transit dans les rues locales
 2. favoriser la mobilité active en y intégrant les parcs et les espaces naturels;
- e) Les aménagements publics reliés aux voies de circulation (largeurs d'emprise, pavages, trottoirs, terre-pleins, piste cyclable, placette, etc.) doivent être conçus en fonction de sa hiérarchie;
- f) Le plan d'aménagement d'ensemble intègre les secteurs traversés par le réseau récréatif, ou adjacents et ce dernier, doivent comprendre des passages piétonniers y donnant accès;
- g) La gestion des eaux de ruissellement est contrôlée par des bassins de rétention, noues végétalisées ou autres technologies vertes, ainsi que la planification des parcs permettant l'intégration harmonieuse des systèmes naturels de rétention des eaux de ruissellement.

4° Objectifs de l'implantation des constructions :

- a) Maximiser l'implantation des constructions en utilisant la topographie et en respectant les composantes de son environnement;
- b) Préserver et mettre en valeur les éléments naturels d'intérêt (boisé, arbres matures, ruisseau, etc.) et créer des espaces libres de qualité;
- c) Favoriser une implantation des constructions qui crée un ensemble visuel harmonieux.

5° Critères relatifs à l'implantation des constructions :

- a) L'orientation parallèle du bâtiment principal par rapport à la rue est préconisée et permet aux entrées principales de faire face à la rue;
- b) Les bâtiments sont implantés avec un recul minimal par rapport à la voie de circulation et de façon à ce que la façade principale du bâtiment donne sur les rues locales ou collectrices;
- c) Les constructions sont implantées de façon à maximiser la préservation d'éléments naturels d'intérêt;
- d) L'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site des milieux naturels de manière à prévenir l'érosion et à maintenir un maximum de couvert forestier;
- e) Le développement résidentiel est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- f) Les secteurs de pente forte (25% et plus) sont évités.
- g) Les espaces naturels (boisés d'intérêts, milieux humides, cours d'eau, arbres matures,) sont protégés et/ou intégrés dans le développement;
- h) L'implantation des bâtiments permet l'aménagement d'aire d'agrément d'une superficie significative sur le site.

6° Objectifs du traitement architectural :

- a) Concevoir des bâtiments présentant des façades esthétiques et articulées;
- b) Développer des constructions durables et de qualité;
- c) Intégrer les composantes fonctionnelles du bâtiment principal à leur architecture.

7° Critères relatifs au traitement architectural :

- a) L'architecture proposée est conçue pour mettre en valeur le site et à l'échelle humaine;
- b) Les ensembles résidentiels doivent respecter les critères de densification prévus au plan d'urbanisme;
- c) Le toit en pente (ex: min 6/12) est privilégié, et le toit plat recommandé pour les bâtiments multifamiliaux (8 logements et plus);
- d) La monotonie architecturale doit être évitée par le traitement particulier de façade de bâtiment ou par la variété de son implantation (rythme, utilisation de décrochés, ouvertures, etc.);

- e) Les habitations de type multifamilial doivent être homogènes quant à leurs formes architecturales à moins qu'il ne s'agisse de mettre en valeur un site bien particulier;
- f) Le traitement de la façade latérale d'un bâtiment situé à l'intersection de rues doit être équivalent à celui de la façade principale dans le cas des habitations unifamiliales en rangées et multifamiliales;
- g) Toute façade latérale d'une construction résidentielle donnant sur une voie de circulation (publique ou privée), dans le cas d'un terrain d'angle, doit comporter des ouvertures;
- h) Le nombre de revêtements extérieurs est limité à un minimum de 2 et à un maximum de 3;
- i) Les matériaux de revêtement préconisés pour les façades visibles sont de nature noble telle la maçonnerie. Lorsque le matériau n'est pas de la maçonnerie, tout matériau de bonne qualité de couleur sobre doit être préconisé;
- j) Des matériaux de revêtement durables susceptibles de bien résister à l'usage et aux rigueurs du climat sont choisis;
- k) Les matériaux de recouvrement extérieur du bâtiment principal sont de natures apparentées et harmonieuses sur l'ensemble des murs du bâtiment;
- l) L'utilisation d'une famille de matériaux et d'une gamme de couleur spécifique à l'ensemble du projet est préconisée pour la création d'une identification propre au projet;
- m) Les équipements accessoires sont dissimulés autant que possible de la rue;
- n) Les murs de fondation sont peu apparents;
- o) Les murs aveugles visibles d'une rue sont évités;
- p) Les bâtiments de plus grand gabarit comportent des retraits et saillies qui permettent de rythmer la façade principale.
- q) Le gabarit des bâtiments doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins, le voisinage avec une gradation en hauteur et en dimension, ainsi que l'utilisation de retrait et d'articulation pour assurer une transition;
- r) L'uniformité de la typologie d'habitation de chaque côté de la rue est privilégiée et différents modèles de construction sont favorisés;

8° Objectifs de l'aménagement des terrains, des aires de stationnement et contrôle de la circulation :

- a) Aménager les terrains en tenant compte de leur visibilité et en minimisant l'impact visuel des aires de stationnement;
- b) Assurer la fluidité de la circulation, la sécurité des usagers et la qualité de l'environnement;
- c) Distinguer les différents types de circulation et d'aires de stationnement;
- d) Rendre plus esthétiques et plus sécuritaires les aires de stationnement;
- e) Favoriser des aménagements respectueux de l'environnement résidentiel adjacent;
- f) Minimiser l'impact visuel des réseaux de distribution d'électricité et de communication et des équipements d'utilité publique;
- g) Favoriser l'implantation d'équipements d'éclairage appropriés et atténuant les impacts sur les propriétés voisines;
- h) Favoriser des aménagements qui tiennent compte des principes de développement durable, tels que : (jardin pluvial avec plante indigène, matériaux filtrants etc..)

9° Critères relatifs à l'aménagement du terrain :

- a) La végétation mature est conservée le plus possible et les éléments naturels d'intérêt sont préservés et intégrés dans le concept d'aménagement paysager du site en préservant le caractère naturel de ceux-ci ;
- b) La plantation d'un alignement d'arbres créant une canopée imposante est prévue le long des rues ;
- c) Une bande tampon gazonnée et paysagée entre une aire de stationnement et la bordure d'une rue ou d'un trottoir assure la continuité avec les interventions publiques;
- d) Les travaux de déblai et de remblai des terrains construits sont évités et, lorsqu'ils sont nécessaires, ils sont limités au strict minimum;
- e) L'aménagement de mobilier urbain (trottoirs, rampes d'accès pour personnes handicapées, lampadaires, bancs, poubelles) est prévu et est bien intégré à l'aménagement du terrain;

- f) Le nombre d'entrées charretières est limité. Leur mise en commun est encouragée de même que la localisation d'une entrée charretière face à une autre entrée charretière ou une rue de manière à réduire ou limiter le nombre d'intersections;
- g) Les aménagements paysagers sont conçus pour réduire les effets des îlots de chaleur et favoriser la percolation des eaux de pluie;
- h) Les arbres et végétaux à feuillage caduc sont à privilégier;
- i) Les bandes et les îlots d'aménagements paysagers sont de dimensions telles que la viabilité des végétaux est assurée ;
- j) Les cours avant doivent être aménagées avec une attention particulière;
- k) Les grandes surfaces de stationnement sont à éviter; le fractionnement doit être préconisé et des îlots de végétation sont à prévoir;
- l) Entre les différentes entrées charretières, une bande gazonnée avec arbres et arbustes aide à mieux identifier les espaces de stationnement de la rue et à mieux contrôler la circulation. De plus, ces espaces paysagers minimisent les impacts visuels négatifs occasionnés par une série d'aires de stationnement et d'entrées charretières;
- m) Les réseaux de distribution d'électricité et de communication et les équipements d'utilité publique (équipements de distribution d'énergie et de télécommunication, boîtes téléphoniques) sont localisés et aménagés de façon à minimiser leur visibilité à partir des voies de circulation, soit en les enfouissant;
- n) Les conteneurs à déchets et à matières recyclables, tout en étant fonctionnels, doivent être dissimulés par un aménagement esthétique et solide notamment une clôture opaque (bois, pierre, brique ou combinaison de matériaux) ou semi-opaque lorsque cette dernière est entourée d'une haie. Une porte que l'on peut facilement manœuvrer permet l'accès au conteneur en tout temps. Un tel aménagement doit éviter les conflits avec les espaces de stationnement.

ARTICLE 3 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Daniel Bourdon, maire

Stéphanie Lelièvre, greffière

Préparé par monsieur Éric Massie, urbaniste