

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO

PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE 1109-41

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1109 SUR LA PRODUCTION DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE AFIN D'AJOUTER À L'ARTICLE 15 UN PARAGRAPHE RELATIF À L'IDENTIFICATION DES ARBRES EXISTANTS ET DES ARBRES À COUPER, DE CRÉER LA ZONE 29 « PARCOURS RIVERAIN DES BOULEVARDS GOUIN OUEST ET LALANDE », LA ZONE 30 « TERRITOIRES ET BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL DE VALEUR EXCEPTIONNELLE ET GRANDES PROPRIÉTÉS À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL », LA ZONE 31 « MILIEUX NATURELS », D'AJOUTER L'ARTICLE 71 RELATIF AUX ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX DE VENTE AU DÉTAIL DE 4 000 M² ET PLUS OU DE 1 000 M² ET PLUS COMPORTANT PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS, D'AJOUTER L'ARTICLE 72 RELATIF AUX TERRITOIRES LIMITOPHES À UN ARRONDISSEMENT

À une séance spéciale du conseil de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, tenue en la salle du conseil sise au 13665, boulevard de Pierrefonds, dans ledit arrondissement, le 16 avril 2007, à 19 h 30, conformément à la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), à laquelle sont présents :

Le maire d'arrondissement madame Monique Worth

Madame la conseillère Catherine Clément-Talbot
Messieurs les conseillers Christian G. Dubois
Roger Trottier
Bertrand A. Ward

tous membres du conseil et formant quorum sous la présidence du maire d'arrondissement madame Monique Worth.

Est également présent, monsieur Jacques Chan, Directeur de l'arrondissement, qui agit en tant que Secrétaire substitut d'arrondissement en l'absence de M^e Suzanne Corbeil.

LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Le règlement 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié comme suit :

ARTICLE 1. Par l'ajout, entre les paragraphes 1^o et 2^o du deuxième alinéa de l'article 15 du paragraphe suivant :

« 1.1 un certificat de localisation ou un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre montrant les arbres existants de dix centimètres (10 cm) et plus de diamètre, mesuré à vingt-cinq centimètres (25 cm) au-dessus du sol et indiquant ceux devant être coupés; »

ARTICLE 2. Par l'ajout, après la « Zone 28 », de la « Section I », du « Chapitre IV », concernant les « Dispositions spécifiques à chaque zone assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale », les zones suivantes :

**« ZONE 29
Parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande**

64.26 Limites de la zone 29

Les dispositions relatives au parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande (zone 29) s'appliquent à tout terrain bordant le parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande apparaissant au plan numéro 30 joint à l'annexe A du présent règlement.

64.27 Domaine d'application

Les dispositions relatives au parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande (zone 29) s'appliquent :

- 1° À la construction d'un nouveau bâtiment principal ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal existant lorsqu'ils sont situés sur un terrain en bordure du parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande ;
- 2° À la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire, d'un mur ou d'une clôture sur un terrain qui relie le parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande à la rivière des Prairies ou au lac des Deux-Montagnes.

64.28 Objectifs

Les objectifs applicables à un bâtiment situé sur le parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande (zone 29) sont les suivants :

- 1° L'implantation, la forme et le volume du bâtiment doivent être conçus en fonction d'assurer la mise en valeur du lac des Deux-Montagnes et de la rivière des Prairies;
- 2° Le projet doit tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales du milieu d'insertion en y étant compatible et en maintenant la qualité de la valeur d'ensemble de ce milieu.

64.29 Critères

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs mentionnés à l'article 64.28 sont atteints sont les suivants :

Mise en valeur des plans d'eau

- L'implantation ou la configuration du projet de construction ou d'agrandissement doit chercher à maintenir ou à améliorer les vues sur le lac des Deux Montagnes ou sur la rivière des Prairies, à partir du boulevard Gouin Ouest, en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés;

- La qualité des points de vue sur l'eau ou sur des éléments du paysage visibles au-delà du plan d'eau tels qu'une île, des rapides, une montagne, un clocher doit également être prise en considération de manière à privilégier leur mise en valeur;
- Les travaux de remblai et de déblai doivent préserver la topographie naturelle du site aux endroits non construits.

Intégration architecturale d'un nouveau bâtiment

- Le bâtiment doit exprimer qu'il fait partie de son milieu d'insertion en s'adaptant à ses caractéristiques principales en ce qui concerne la typologie, la hauteur, la largeur, l'alignement, le taux d'implantation, les accès et les éléments architecturaux dominants des bâtiments de ce milieu d'insertion;
- Le projet doit également prendre en considération sa contribution à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du secteur dans lequel il se trouve selon son usage, sa visibilité et l'importance significative qu'il peut avoir dans l'arrondissement et la ville;
- Le projet doit chercher à mettre en valeur les bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les éléments naturels d'intérêt qui se trouvent encore dans le secteur ou sur le tronçon;
- Le mode d'implantation dominant du milieu d'insertion doit être privilégié;
- L'aménagement de stationnement dans les cours avant et la présence de portes de garages en façades ne doivent pas être favorisés sauf s'ils permettent l'optimisation des percées visuelles vers le plan d'eau;
- L'utilisation de pierre, de brique et de bois comme matériau de revêtement extérieur doit être favorisée;
- Les enseignes doivent se faire discrètes et les enseignes rattachées à un bâtiment doivent être préférées aux enseignes détachées;

Malgré les sous-paragraphes précédents, dans les cas où un bâtiment est situé sur un tronçon du boulevard Gouin Ouest ou Lalande où les bâtiments ne sont pas intégrés entre eux ou si le caractère du tronçon ou du secteur n'est pas compatible avec le caractère des tronçons adjacents, le bâtiment doit tenir compte des critères suivants :

- o Les tronçons ou les secteurs adjacents peuvent être utilisés pour l'évaluation de l'intégration architecturale afin d'assurer une continuité avec eux et de rehausser la valeur de l'ensemble du boulevard;
- o Le bâtiment doit contribuer à atténuer les irrégularités de hauteurs et d'alignement entre les bâtiments en se basant sur les caractéristiques communes des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou participant le plus favorablement à la qualité du paysage et de l'encadrement urbain du milieu d'insertion.

ZONE 30

Territoire et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel

64.30 Limites de la zone 30

Les dispositions relatives aux territoires et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel (zone 30) s'appliquent aux territoires délimités et identifiés comme « Secteur de valeur exceptionnelle » ou comme « Grande propriété à caractère institutionnel », tel qu'apparaissant au plan numéro 31 joint à l'annexe A du présent règlement.

64.31 Domaine d'application

Les dispositions relatives aux *territoire et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel* (zone 30) s'appliquent à tout projet visant :

- 1° la construction d'un nouveau bâtiment principal ou d'un nouveau bâtiment accessoire rattaché à un bâtiment principal;
- 2° la modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire existant lorsqu'elle concerne un élément d'intérêt architectural ou patrimonial;
- 3° l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ou d'un bâtiment accessoire existant rattaché à un bâtiment principal;
- 4° des travaux d'aménagement extérieur qui impliquent l'ajout de surfaces minéralisées dans une cour adjacente à une rue.
- 5° un bâtiment résidentiel, incluant le terrain qu'il occupe, portant les numéros civiques suivants :
 1. 9460, boulevard Gouin Ouest ;
 2. 11769, boulevard Gouin Ouest ;
 3. 11770, boulevard Gouin Ouest ;
 4. 11893, boulevard Gouin Ouest ;
 5. 12150, boulevard Gouin Ouest ;
 6. 12449, boulevard Gouin Ouest ;
 7. 12584, boulevard Gouin Ouest ;
 8. 12661, boulevard Gouin Ouest ;
 9. 12662, boulevard Gouin Ouest ;
 10. 12679, boulevard Gouin Ouest (Maison Charles-Richer dit Louveteau) ;
 11. 12773, boulevard Gouin Ouest ;
 12. 12910, boulevard Gouin Ouest ;
 13. 12940, boulevard Gouin Ouest ;
 14. 13418, boulevard Gouin Ouest ;
 15. 13533, boulevard Gouin Ouest ;
 16. 13850, boulevard Gouin Ouest (Maison Edgar-C.-Budge) ;
 17. 14399, boulevard Gouin Ouest ;
 18. 14448, boulevard Gouin Ouest ;
 19. 14784, boulevard Gouin Ouest (Maison Joseph-Théorêt) ;
 20. 18191-18195, boulevard Gouin Ouest ;
 21. 18198, boulevard Gouin Ouest ;

22. 18395, boulevard Gouin Ouest (Maison Toussaint-Legault dit Deslauriers);
23. 18639, boulevard Gouin Ouest (Maison Augustin-Brisebois) ;
24. 19530, boulevard Gouin Ouest (Le Petit Fort) ;
25. 19715, boulevard Gouin Ouest ;
26. 19717, boulevard Gouin Ouest ;
27. 19793, boulevard Gouin Ouest ;
28. 19803, boulevard Gouin Ouest ;
29. 19806, boulevard Gouin Ouest ;
30. 20392, boulevard Gouin Ouest ;
31. 20452, boulevard Gouin Ouest
32. 20610, boulevard Gouin Ouest ;
33. 20752, boulevard Gouin Ouest (Maison Jacques-Poudrier dit Lavigne) ;
34. 4861, boulevard Lalande ;
35. 4980, boulevard Lalande ;
36. 5010, boulevard Lalande (Maison Michel-Legault) ;
37. 3872, boulevard Saint-Charles (Maison Rabeau) ;
38. 11131, rue Meighen ;
39. 4971, rue Bastien.

6° Aux lieux de culte, incluant le terrain qu'ils occupent, portant les numéros civiques suivants :

1. 9501, boulevard Gouin Ouest (Église Sainte-Suzanne) ;
2. 11075, boulevard Gouin Ouest (Église Marie-Reine-de-la-Paix) ;
3. 15556, rue Cabot (Saint Michael and All Angels);
4. 12301, rue Colin (St. Barnabas) ;
5. 12450, rue Gascon (Église Saint-David) ;
6. 13140, rue Monk (Westminster Presbyterian) ;
7. 4320, rue Sainte-Anne (St. Thomas à Becket).

7° Aux édifices scolaires, incluant le terrain qu'ils occupent, portant les numéros civiques suivants :

1. 4348, rue Thorndale (École Thorndale) ;
2. 14385, boulevard De Pierrefonds (École Saint-Gérard) ;
3. 5060, boulevard Des Sources (Riverdale High School) ;
4. 4770, boulevard Lalande (École Perce-Neige) ;
5. 4770, rue Pierre-Lauzon (École Harfang-des-Neiges – Pavillon Lauzon) ;
6. 13350, rue Purcell (École Hébert-Purcell) ;
7. 5005, rue Valois (École Murielle-Dumont);
8. 108, rue Cartier (École Charles A. Kirkland);
9. 50, 3^e avenue Sud (École Lalande);
10. 3, 11^e rue (École Socrates III)

64.32 Objectifs

Les objectifs applicables à l'étude d'un projet relatif aux territoire et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel (zone 30) sont les suivants :

1° Conserver les caractéristiques architecturales d'intérêt patrimonial et architectural et retrouver les caractéristiques patrimoniales d'origine ;

- 2° Assurer que les projets d'agrandissement et de rénovation extérieure s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques d'intérêt patrimonial et architectural des éléments extérieurs des bâtiments principaux existants ;
- 3° Intégrer harmonieusement les travaux projetés aux caractéristiques d'intérêt patrimonial et architectural et au mode d'implantation des autres bâtiments du milieu d'insertion ;
- 4° Assurer que la qualité architecturale et le revêtement extérieur des bâtiments accessoires soit harmonisé aux caractéristiques d'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment principal ;
- 5° Assurer que les aménagements extérieurs dans une cour adjacente à une rue mettent en valeur le bâtiment principal et les caractéristiques particulières de l'emplacement ;
- 6° Préserver et améliorer la végétation existante et la composition paysagère des cours adjacentes à une rue ;
- 7° Assurer que les enseignes s'harmonisent au caractère des bâtiments et du voisinage.

64.33 Critères

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs mentionnés à l'article 64.32 sont atteints sont les suivants:

- Les travaux projetés sur un bâtiment principal d'intérêt patrimonial doivent lui redonner ses caractéristiques patrimoniales d'origine ou les préserver en ce qui concerne :
 - o sa volumétrie;
 - o le type, la nature et la couleur de ses matériaux de revêtement extérieur et de recouvrement de sa toiture;
 - o la dimension et la forme de ses ouvertures;
 - o la forme de sa toiture;
 - o ses ouvertures et ses saillies.
- Malgré le paragraphe précédent, lorsqu'un matériau d'origine n'est plus disponible, il peut être remplacé par un matériau s'en approchant au niveau de son apparence et de sa couleur ;
- Les travaux projetés sur un bâtiment principal à caractère non patrimonial doivent s'harmoniser aux bâtiments principaux situés dans le voisinage du site d'implantation qui présentent un intérêt patrimonial et architectural, en ce qui concerne :
 - o la forme architecturale et l'implantation du bâtiment ;
 - o le type et la couleur du matériau de revêtement extérieur ;
 - o la forme du toit et ses pentes;
 - o la localisation, la dimension et la forme des saillies ;
 - o la hauteur du bâtiment principal qui ne devrait pas excéder de façon exagérée celle des bâtiments principaux occupant des terrains adjacents ;
 - o le nombre de matériaux de revêtement extérieur du bâtiment principal qui devrait être limité à trois, dont un utilisé à des fins d'accentuation ;

- la superficie et l'articulation des ouvertures doivent s'inspirer des proportions des ouvertures des bâtiments principaux à caractère patrimonial du voisinage.
- La façade latérale d'un bâtiment principal situé sur un terrain d'angle doit recevoir le même traitement architectural que celui de la façade principale ;
- Les couleurs utilisées pour la toiture et le revêtement extérieur doivent avoir des tonalités compatibles;
- Les travaux projetés sur un bâtiment accessoire existant ou la construction d'un nouveau bâtiment accessoire ne doivent pas compromettre l'intégrité architecturale du bâtiment principal :
 - on préférera les couleurs sobres aux couleurs vives pour les matériaux de revêtement extérieur ;
 - on utilisera des matériaux de revêtement extérieur de maçonnerie traditionnelle, de bois ou d'apparence similaire ;
 - un nouveau bâtiment accessoire ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire existant devra être situé à un endroit qui ne masque pas une caractéristique architecturale à caractère patrimonial d'un bâtiment existant, ni une perspective visuelle d'intérêt ;
 - le bâtiment accessoire ne devra pas prendre le pas sur le bâtiment principal qui devra continuer de dominer visuellement;
- L'aménagement extérieur d'une cour adjacente à une rue doit être réalisé en fonction des critères suivants :
 - des aménagements doivent être prévus dans la cour donnant sur l'entrée principale du bâtiment pour la circulation piétonnière et l'accès au bâtiment principal ;
 - un aménagement paysager où dominent les végétaux doit être prévu entre un bâtiment principal et une rue ;
 - les terrains de stationnement situés dans les cours arrière ou latérales doivent être préférés à ceux situés dans une cour adjacente à une rue ;
 - dans le cas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, le parti paysager d'origine doit être préservé en ce qui concerne le choix des essences végétales, la composition de l'espace et la combinaison des espaces minéral et végétal;
- Les enseignes apposées sur un bâtiment doivent avoir des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elles ne prennent pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elles sont apposées ;
- Les enseignes apposées sur un bâtiment ne doivent pas couvrir un élément architectural d'intérêt ;
- Les enseignes détachées du bâtiment doivent avoir des dimensions et une localisation qui ne compromette pas les perspectives visuelles d'intérêt sur un bâtiment ou un emplacement.

ZONE 31 **Milieu naturel**

64.34 Limites de la zone 31

Les dispositions relatives aux milieux naturels (zone 31) s'appliquent aux territoires apparaissant au plan numéro 32 joint à l'annexe A du présent règlement. Aux fins d'application de ces dispositions, les milieux naturels comprennent les bois, le parc-nature, les écoterritoires, les milieux humides et les cours d'eau et leurs berges montrés sur le plan des milieux naturels.

64.35 Domaine d'application

Les dispositions relatives aux *milieux naturels* (zone 31) s'appliquent :

- 1° Aux projets d'opération cadastrale ;
- 2° À la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment;
- 3° Aux opérations de remblai et de déblai.

64.36 Objectifs

Les objectifs communs applicables aux *milieux naturels* (zone 31) sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les milieux d'intérêt naturels tout en favorisant leur intégration au développement urbain;
- 2° Favoriser la conservation et la mise en valeur des milieux d'intérêt naturel au plan identifiés au plan de l'annexe « D »;
- 3° Permettre la création d'un corridor écologique autour de la rivière à l'Orme;
- 4° Permettre la création d'un corridor récréatif reliant la gare Beurepaire au parc nature du Cap Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche;
- 5° Préserver un écosystème viable à proximité des Rapides-Du-Cheval-Blanc;
- 6° Préserver la biodiversité faunique et floristique du secteur des Rapides-Du-Cheval-Blanc tout en maximisant l'accessibilité aux rives;
- 7° Maintenir un lien entre les zones de conservation et les trois parcs riverains actuels (parc de l'île Roxboro, parc-nature des rapides du Cheval-Blanc et parc des Arbres);
- 8° Maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs;
- 9° Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs;
- 10° Favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long des berges, des milieux humides et les cours d'eau intérieurs.

Les objectifs particuliers applicables à l'étude d'un projet de construction ou l'agrandissement d'un bâtiment et aux opérations de remblai et de déblai dans les *milieux naturels* (zone 31) sont les suivants :

- 1° Intégrer l'utilisation du terrain ou la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou cours d'eau intérieur en mettant ses caractéristiques en valeur;
- 2° Préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de remblai et de déblai;
- 3° Favoriser le maintien du régime hydrique des cours d'eau.

64.37 Critères

Dans le cas d'une opération cadastrale, il faut considérer les critères suivants pour évaluer si les objectifs mentionnés à l'article 64.36 sont atteints :

- 1° Le projet doit montrer que le lotissement prévu rencontre les objectifs et les critères applicables pour l'ensemble de l'immeuble détenu par le propriétaire ;
- 2° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à préserver les boisés matures d'intérêt, les peuplements forestiers rares (hêtraies, chênaies rouges et prucheraies) et les ensembles désignés ou susceptibles de l'être comme ensemble forestier exceptionnel par le ministère responsable ;
- 3° Le tracé des rues doit être conçu de manière à ne pas compromettre la survie d'une espèce désignée menacée ou vulnérable ou susceptible de l'être ;
- 4° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à préserver intégralement les milieux humides qui présentent une valeur écologique élevée ou exceptionnelle ou en hydroconnectivité, de même qu'une bande de protection suffisante pour assurer leur intégrité écologique ;
- 5° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à mettre en valeur les rives des cours d'eau en intégrant des parcours riverains au concept de développement;
- 6° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à ne pas compromettre la création éventuelle d'un corridor récréatif reliant la gare Beaurepaire au parc nature du Cap Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche;
- 7° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à ne pas compromettre la mise en valeur du potentiel écologique des abords du rapide du Cheval Blanc ;
- 8° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus en privilégiant l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs situés aux abords du projet au projet lui-même;

- 9° Le tracé des rues et la subdivision des terrains à bâtir doivent être conçus de manière à assurer la présence d'une bande de protection en bordure des cours d'eau d'une profondeur suffisante pour assurer la protection du cours d'eau et à permettre la préservation de l'apparence naturelle de la rive ou sa naturalisation éventuelle.

Dans le cas de la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment et d'un ouvrage d'un remblai et de déblai, il faut considérer les critères suivants pour évaluer si les objectifs mentionnés à l'article 64.36 sont atteints :

- 1° L'implantation de la construction et l'aménagement du terrain sur lequel elle est implantée doivent être planifiés pour favoriser l'intégration au caractère naturel du milieu d'implantation et la préservation des arbres matures existants sur le terrain, le cas échéant;
- 2° Le dégagement entre une construction et un milieu d'intérêt naturel doit être maximisé;
- 3° Le niveau naturel du terrain ne doit pas être modifié si cette modification est susceptible de perturber un milieu d'intérêt naturel ou un végétal à préserver;
- 4° Les modifications à la topographie naturelle du terrain doivent être justifiées par des contraintes techniques et être limitées aux modifications essentielles;
- 5° Un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant doit être réalisé de manière à maximiser la préservation des arbres qui présentent un grand intérêt sur le plan écologique ou esthétique.

Dans tous les cas d'un projet susceptible d'avoir un impact ou de perturber un milieu d'intérêt naturel, le projet doit être accompagné d'une analyse réalisée par un spécialiste, laquelle analyse doit démontrer que le projet est conçu pour optimiser l'atteinte des objectifs et critères applicables.

ARTICLE 3. En ajoutant après l'article 70, de la «Section II» «Catégories visées», du «Chapitre V», concernant les «Dispositions spécifiques à certaines catégories de projets», les articles suivants :

71 Projet commercial de moyenne ou de grande surface

Pour tout commerce de moyenne ou de grande surface, il faut prendre en considération les objectifs et critères du présent article.

Aux fins d'application du présent article, sont considérés comme un commerce de moyenne ou de grande surface, tout immeuble comprenant un établissement de vente au détail de d'une superficie de plancher de 4000 m² et plus, de même qu'un immeuble d'une superficie de plancher de 1000 m² et plus comprenant plus d'un établissement de vente au détail.

Les dispositions du présent article prédominent sur toute dispositions incompatible ou moins restrictive de l'article 68.

Objectifs

Les objectifs applicables à un commerce de plus de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) de superficie de plancher sont les suivants :

- 1° Encadrer l'implantation des bâtiments occupés par des commerces de détail de moyenne et de grande surface afin d'en assurer la qualité architecturale et l'insertion urbaine ;
- 2° Assurer une insertion harmonieuse des projets dans le respect des caractéristiques dominantes du milieu ;
- 3° Favoriser la qualité architecturale des projets ainsi que la création d'environnements structurés, attrayants et sécuritaires pour le piéton.

Critères

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs mentionnés au présent article sont atteints sont les suivants:

Architecture d'un bâtiment :

- Les façades doivent refléter leur fonction tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant ;
- L'expression architecturale et les détails, matériaux et couleurs utilisés doivent être coordonnés sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante ;
- Lorsqu'ils sont visibles d'une voie publique, les murs latéraux et arrière doivent être traités avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale ;
- L'usage de coloris clairs et intenses doit être modéré et réservé à souligner certains détails architecturaux ;
- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés doivent assurer une continuité de traitement et une apparence finie du bâtiment.

Ouvertures et les accès d'un bâtiment

- La façade principale doit comporter des ouvertures dans une proportion significative de façon à contribuer à l'animation de la rue ou à la qualité de l'ensemble commercial, le cas échéant ;
- L'entrée principale doit être située face à une voie publique ou en être visible;
- Les accès et les entrées doivent être conçus et situés de manière à assurer leur visibilité immédiate.

Toiture

- Lorsqu'elle est visible d'une voie publique, toute construction hors toit doit être intégrée au bâtiment ou dissimulée par un écran s'intégrant à l'architecture du bâtiment ;
- L'emploi d'une toiture végétale est encouragé.

Espaces de stationnement

- Un espace de stationnement extérieur doit être séparé d'une voie publique et d'une limite de propriété bordant une zone résidentielle par une bande de verdure;
- Dans un espace de stationnement extérieur de plus de 1000 m², des îlots de verdure doivent être aménagés en superficie et nombre suffisants pour créer un environnement confortable et sécuritaire et contribuer à la structuration et à la lisibilité de l'espace de stationnement ;
- Un bâtiment accessoire utilisé ou destiné à l'être à des fins de stationnement doit être conçu pour s'harmoniser avec le traitement architectural du bâtiment principal et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.

Circulation piétonne

- Le projet doit assurer des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment ou établissement ;
- L'espace de stationnement doit comporter des trottoirs ou autre cheminement protégé dont le nombre est suffisant pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons à travers l'espace de stationnement.

Aires de service

- Les unités de chargement et de déchargement des véhicules doivent être situées et traitées de manière à minimiser les impacts associés à circulation des camions et aux activités de livraison, particulièrement à proximité d'une zone résidentielle ;
- Les dépôts à déchets doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et être conçus de manière à minimiser les nuisances qui leurs sont associées, notamment le bruit et les odeurs ;
- L'entreposage extérieur doit être effectué dans une aire réservée à cette fin s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.

Aménagement d'une zone tampon en bordure d'habitations ou de terrains destinés à être occupés par des habitations

- L'aménagement paysager doit comporter une zone tampon destinée à atténuer les impacts associés à la présence d'activités commerciales.

Éclairage extérieur

- Il doit être conçu de manière à assurer une bonne visibilité des lieux ainsi qu'à procurer un sentiment de sécurité aux usagers ;
- Il doit être conçu de manière à minimiser l'éclairage sur les propriétés adjacentes et les voies publiques, par des moyens tels que la diminution de la hauteur des fûts des lampadaires, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.

72 Terrains limitrophes à un autre arrondissement

Les dispositions relatives aux terrains limitrophes à un autre arrondissement s'appliquent à tout terrain adjacent à un autre terrain qui est situé dans les arrondissement de L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève, Saint-Laurent ou Ahuntsic—Cartierville.

Les dispositions relatives aux terrains limitrophes à un autre arrondissement s'appliquent également à tout terrain présentant l'ensemble des caractéristiques suivantes :

- 1° Il borde une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain ;
- 2° Une limite de l'arrondissement de L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève, Saint-Laurent ou Ahuntsic—Cartierville fait face à ce terrain, le longe ou le traverse.

Domaine d'application

Les dispositions relatives aux terrains limitrophes à un autre arrondissement s'appliquent :

- 1° À un projet de construction dont la hauteur dépasse de plus de la moitié la hauteur permise sur un terrain adjacent qui présente l'ensemble des caractéristiques suivantes :
 - a) Il est situé dans un arrondissement mentionné au présent article;
 - b) l'habitation est permise sur ce terrain.
- 2° À un projet visant une occupation par un nouvel usage ou l'extension d'un usage existant lorsque des mesures de contingentement s'appliquent à cet usage dans un des arrondissements mentionné au présent article ;
- 3° À un projet d'entreposage extérieur sur un terrain qui est adjacent à un terrain présentant l'ensemble des caractéristiques suivantes :
 - a) Il est situé dans un arrondissement mentionné au présent article;
 - b) l'habitation est permise sur ce terrain.

Objectifs

Les objectifs applicables aux terrains limitrophes à un autre arrondissement sont les suivants :

- 1° Réduire les nuisances liées aux différences de hauteurs entre des bâtiments situés à la limite d'un arrondissement;

- 2° Tenir compte des mesures de contingentement applicable dans un autre arrondissement et des impacts d'une nouvelle occupation par un usage faisant l'objet de ces mesures de contingentement;
- 3° Minimiser les impacts négatifs d'une aire d'entreposage extérieur qui occupe un espace donnant sur un terrain résidentiel;
- 4° Favoriser la production d'une architecture de qualité, écologique et respectueuse du caractère montréalais ;
- 5° Minimiser l'impact des nuisances;
- 6° Assurer l'harmonisation des bâtiments, aménagements et enseignes entre arrondissements.

Critères

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs mentionnés au présent article sont atteints sont les suivants :

- Pour un projet de construction dont la hauteur dépasse de plus de la moitié la hauteur permise sur un terrain adjacent :
 - o Le recul des étages excédentaires ou de l'ensemble du bâtiment par rapport à la limite de l'arrondissement ou la forme des toits doit tenir compte de la course du soleil de manière à minimiser l'augmentation des ombres portées sur le terrain situé dans l'autre arrondissement;
 - o L'augmentation des distances entre les bâtiments projetés et les variations des alignements du mur arrière ou de la hauteur du bâtiment doivent permettre de maintenir des dégagements visuels vers le ciel ou entre les bâtiments qui contribuent, avec le pourcentage de la fenestration et la teinte des parements, à atténuer l'impact du projet.
- Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités avec l'arrondissement voisin tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement dans lequel il se trouve;
- Pour un usage assujéti à des mesures de contingentement dans l'arrondissement voisin, l'usage ne doit pas être situé à un endroit où il ne pourrait être autorisé si les mesures de contingentement s'appliquaient conjointement dans les deux arrondissements;
- Une aire d'entreposage extérieure devrait préférablement être située dans une cour non adjacente à un terrain résidentiel situé dans l'arrondissement voisin. Si tel était le cas, des mesures de mitigation devraient être prévues (aménagement paysager, écran visuel, clôture).
- Dans le cas où un projet est situé sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain et qu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, le projet doit tenir compte des critères suivants:

- Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement dans lequel il se trouve;
- Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité.

ARTICLE 4. Les plans numéros 30, 31 et 32 visés à l'article 2 sont joints au présent règlement comme annexe A, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 5. Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

MAIRE D'ARRONDISSEMENT

SECRÉTAIRE SUBSTITUT
D'ARRONDISSEMENT

ANNEXE « A »





