



**RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
NUMÉRO 435**

Codification administrative préparée par



Le présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale a été réalisé par :

Rachel Comeau, urbaniste et directrice du Service de l'urbanisme

Yves Landry, urbaniste et assistant à la directrice

À jour le : 10 juin 2019

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
435-1	Modifier le numéro de la zone relative au secteur du Parc Ozias-Leduc	2014-07-04
435-2	Modifier le règlement afin d'être en concordance avec la programme particulier d'urbanisme	2016-03-09
435-3	Remplacer le secteur des 4 Terres	2018-12-07
435-4	Modifier les délais de validité de la résolution d'approbation et les interventions assujetties.	2019-06-10

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.	<i>Titre du Règlement</i>	1
2.	<i>Remplacement des règlements antérieurs</i>	1
3.	<i>Domaine d'application</i>	1
4.	<i>Territoire assujéti par ce Règlement</i>	1
5.	<i>Personnes touchées par ce Règlement</i>	1
6.	<i>Validité</i>	2
7.	<i>Documents annexés</i>	2
8.	<i>Interprétation du texte</i>	2
9.	<i>Règles de préséance</i>	3
10.	<i>Renvoi</i>	3
11.	<i>Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques</i>	3
12.	<i>Terminologie</i>	4
13.	<i>Plan de zonage</i>	4
14.	<i>Unité de mesure</i>	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
SECTION I	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
15.	<i>Décision du conseil municipal</i>	5
16.	<i>Application du Règlement</i>	5
17.	<i>Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné</i>	5
SECTION II	CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS	5
18.	<i>Contravention, sanction, recours et poursuite judiciaire</i>	5
SECTION III	PROCÉDURES	6
19.	<i>Transmission d'une demande</i>	6
20.	<i>Renseignements et documents exigibles pour une demande</i>	6
21.	<i>Étude de la demande</i>	6
22.	<i>Délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation</i>	6
23.	<i>Validité d'une approbation du conseil municipal sous un règlement antérieur</i>	7
24.	<i>Modification d'un plan déjà approuvé</i>	7
CHAPITRE 3	LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES PAR SECTEUR	8
SECTION I	SECTEUR 1 : DES VERGERS	8
25.	<i>Secteur d'application</i>	8
26.	<i>Zones incluses au secteur des Vergers</i>	8
27.	<i>Interventions assujetties</i>	9
28.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur des Vergers</i>	9
SECTION II	SECTEUR 2 : DU PARC OZIAS-LEDUC	14
29.	<i>Secteur d'application</i>	14
30.	<i>Zone incluse au secteur du parc Ozias-Leduc</i>	14
31.	<i>Interventions assujetties</i>	14
32.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur du parc Ozias-Leduc</i>	14
SECTION III	SECTEUR 3 : DU BOISÉ	18
33.	<i>Secteur d'application</i>	18
34.	<i>Zones incluses au secteur du Boisé</i>	18
35.	<i>Interventions assujetties</i>	18
36.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur du Boisé</i>	18
SECTION IV	SECTEUR 4 : DES QUATRE-TERRES	22
37.	<i>Secteur d'application</i>	22
38.	<i>Zones incluses au secteur des Quatre-Terres</i>	Erreur ! Signet non défini.
39.	<i>Interventions assujetties</i>	22
40.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur des Quatre-Terres</i>	Erreur ! Signet non défini.

SECTION V	SECTEUR 5 : DU VIEUX-OTTERBURN.....	27
41.	<i>Secteur d'application.....</i>	27
42.	<i>Zones incluses au secteur du Vieux-Otterburn.....</i>	27
43.	<i>Interventions assujetties</i>	28
44.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur du Vieux-Otterburn.....</i>	28
SECTION VI	SECTEUR 6:DU VIEUX-OTTERBURN ET DU PONT-NOIR	34
45.	<i>Secteur d'application.....</i>	34
46.	<i>Zones incluses au secteur du Vieux-Otterburn et du Pont-Noir</i>	34
47.	<i>Interventions assujetties</i>	34
48.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur du Vieux-Otterburn et du Pont-Noir.....</i>	35
SECTION VII	SECTEUR 7 : BELLEVUE	43
49.	<i>Secteur d'application.....</i>	43
50.	<i>Zone incluse au secteur Bellevue.....</i>	43
51.	<i>Interventions assujetties</i>	43
52.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur Bellevue</i>	43
SECTION VIII	SECTEUR 8: DES OEILLETS	45
53.	<i>Secteur d'application.....</i>	45
54.	<i>Zone incluse au secteur des Œillets</i>	45
55.	<i>Interventions assujetties</i>	45
56.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur des Œillets</i>	46
SECTION IX	SECTEUR 9: LA VALLÉE-DES-MONTS.....	49
57.	<i>Secteur d'application.....</i>	49
58.	<i>Zone incluse au secteur la Vallée-des-Monts</i>	49
59.	<i>Interventions assujetties</i>	49
60.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur de la Vallée-des-Monts.....</i>	49
SECTION X	SECTEUR 10: DE LA RIVIÈRE	54
61.	<i>Secteur d'application.....</i>	54
62.	<i>Zones incluses au secteur de la Rivière</i>	54
63.	<i>Interventions assujetties</i>	54
64.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur de la Rivière</i>	55
SECTION XI	SECTEUR 11: DES GROSEILLIERS.....	61
65.	<i>Secteur d'application.....</i>	61
66.	<i>Zone incluse au secteur des Groseilliers</i>	62
67.	<i>Interventions assujetties</i>	62
68.	<i>Objectifs et critères relatifs au secteur des Groseilliers</i>	62
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES	66
69.	<i>Entrée en vigueur.....</i>	66
ANNEXE A :	PLAN DES SECTEURS DE P.I.I.A.....	67

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du Règlement

Le présent Règlement est intitulé *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A)* de la Ville d'Otterburn Park et porte le numéro 435.

2. Remplacement des règlements antérieurs

Le présent Règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement numéro 382 et ses amendements ainsi que tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

3. Domaine d'application

La délivrance d'un permis ou d'un certificat visant un terrain, une construction ou des travaux dans les secteurs de P.I.I.A. est assujettie à l'approbation préalable, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale suivant une recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

4. Territoire assujetti par ce Règlement

Le présent Règlement s'applique aux secteurs de plans d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après appelé P.I.I.A.), illustrés au plan intitulé *Plan des secteurs de P.I.I.A.*, présenté à l'annexe A du Règlement. Les immeubles publics et institutionnels sont exclus du présent Règlement.

5. Personnes touchées par ce Règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

6. Validité

Le conseil décrète le présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était déclaré nul, les autres dispositions du Règlement continuent de s'appliquer, dans la mesure où il est possible de le faire.

Le mode de division suivant s'applique à ce Règlement :

CHAPITRE 1 TEXTE 1

SECTION 1 TEXTE 2

1. Texte 3

Texte 4

1° Texte 5

a) Texte 6

- Texte 7

CHAPITRE

SECTION

ARTICLE

PARAGRAPHE

SOUS-PARAGRAPHE

ALINÉA

SOUS-ALINÉA

7. Documents annexés

Les documents suivants font partie intégrante du Règlement :

- 1° Le Plan intitulé «*Plan des secteurs de P.I.I.A.*», daté du 17 décembre 2012 et dûment authentifié par le maire et la greffière, intégré au présent Règlement et joint en annexe A pour en faire partie intégrante, comme si au long récit.

8. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- 1° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- 2° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue alors que le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;

- 3° Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte indique le contraire;
- 5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le présent Règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés par la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16).

9. Règles de préséance

A moins d'indications contraires, en cas de contradiction ou d'incompatibilité, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° Entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° Entre le texte et les grilles des spécifications de la réglementation de zonage, les grilles prévalent;
- 3° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

10. Renvoi

Les renvois à un autre règlement contenu dans le présent Règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que peut subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent Règlement.

11. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

12. Terminologie

Tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'article concernant la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini à ce Règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

13. Plan de zonage

Lorsque le présent Règlement réfère à une zone, il réfère à une zone identifiée au Plan de zonage du Règlement de zonage de la ville.

14. Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent Règlement sont indiquées selon le Système international d'unités (SI).

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

15. Décision du conseil municipal

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour l'une ou l'autre des interventions visées au présent Règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal, suite à la recommandation du CCU.

16. Application du Règlement

L'application du présent Règlement est conférée au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement de la Ville concernant l'émission des permis et certificats.

17. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont prévus au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la ville.

SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

18. Contravention, sanction, recours et poursuite judiciaire

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire, en fonction du présent Règlement, sont celles prévues au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la ville.

SECTION III PROCÉDURES**19. Transmission d'une demande**

Une demande visant l'approbation d'un P.I.I.A doit être transmise au fonctionnaire désigné et signée par le requérant ou son mandataire autorisé. Ladite demande doit être accompagnée des renseignements et des documents requis par le Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la Ville.

20. Renseignements et documents exigibles pour une demande

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des renseignements et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

21. Étude de la demande

Le fonctionnaire désigné fait une étude préliminaire de la demande de P.I.I.A., en conformité aux objectifs et critères applicables du présent Règlement. Il transmet ensuite la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal peuvent demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

Le comité consultatif d'urbanisme analyse les demandes de P.I.I.A. en fonction des objectifs et des critères prescrits à l'intérieur du présent Règlement. À la suite de l'étude de la demande, il transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

22. Délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation peut être délivré pourvu que :

- l'ensemble du projet respecte toutes les conditions des règlements d'urbanisme et des lois en vigueur;
- l'intervention respecte intégralement le plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par résolution du conseil municipal;
- un délai maximum de trois ans s'est écoulé entre la résolution du conseil municipal et le début du projet

23. Validité d'une approbation du conseil municipal sous un règlement antérieur

Une intervention visée par le présent Règlement, ayant déjà fait l'objet d'une approbation du conseil municipal, par résolution, en vertu d'un règlement antérieur sur les P.I.I.A., remplacé par le présent Règlement, peut être réalisée, pourvu que :

- 1° L'ensemble du projet visé par l'intervention rencontre les conditions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur et les normes de toutes autres lois et règlements sont respectées;
- 2° Le permis ou le certificat a été acheminé au fonctionnaire désigné dans un délai de 6 mois suivant la date de la résolution approuvant la demande de P.I.I.A. et est encore valide, à défaut de quoi la résolution est nulle et sans effet;
- 3° L'intervention respecte intégralement le P.I.I.A. approuvé par la résolution du conseil municipal.

24. Modification d'un plan déjà approuvé

Après son approbation par le conseil municipal, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale ne peut être modifié. Tout changement à ce plan nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau P.I.I.A., en conformité avec le présent Règlement.

CHAPITRE 3 LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES PAR SECTEUR

SECTION I SECTEUR 1 : DES VERGERS

25. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur *des Vergers* délimité sur le plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récépé.

26. Zones incluses au secteur *des Vergers*

Les zones incluses au secteur *des Vergers* sont :

- 1° Une partie de la zone H-09;
- 2° Une partie de la zone H-19;
- 3° La zone HC-21;
- 4° La zone H-22;
- 5° La zone C-23;
- 6° La zone HC-29;
- 7° La zone HC-30;
- 8° La zone H-32;
- 9° La zone HC-94;
- 10° Une partie de la zone C-79;
- 11° La zone C-93;

27. Interventions assujetties

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

28. Objectifs et critères relatifs au secteur *des Vergers*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural ou environnemental du secteur *des Vergers*;
- 2° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux;
- 3° Favoriser la cohabitation harmonieuse des résidences et des commerces entre eux, par des mesures de mitigation permettant de créer un tout intégré entre les différentes fonctions et densités;
- 4° Développer un style architectural permettant de tirer profit de l'achalandage quotidien et celui généré par l'industrie récréotouristique de la pomme, en période automnale;
- 5° Favoriser le maintien des percées visuelles intéressantes sur le mont Saint-Hilaire et sur la Vallée-du-Richelieu, lorsque le site s'y prête.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 1A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux avec la trame urbaine linéaire existante.	a) L'implantation d'un nouveau bâtiment principal respecte l'alignement établi par les bâtiments principaux avoisinants; b) L'orientation de la façade principale d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux localisés de part et d'autre de celui-ci. Dans le cas où l'orientation de la façade principale des bâtiments principaux localisés de part et d'autre ne concorde pas l'une avec l'autre, l'orientation de la façade principale du nouveau bâtiment doit se faire conformément à l'orientation dominante dans les environs; c) La construction d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité (Photo 1); d) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences et des commerces adjacents; e) L'implantation choisie favorise une perspective visuelle sur le mont Saint-Hilaire et sur la Vallée-du-Richelieu.
2. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi, dans le cas d'un agrandissement.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, en particulier celles ayant front sur une rue, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques (Photo 2); b) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue met en valeur les composantes architecturales du bâtiment (Photo 3); c) La forme du toit et ses pentes s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments du secteur d'insertion. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi;

	d) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brisent la linéarité des bâtiments (Photo 4); e) Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie (Photo 5); f) Un bâtiment situé sur le coin d'une rue doit faire l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades.
3. Tenir compte du gabarit et du volume du milieu bâti environnant pour les nouveaux bâtiments principaux et les agrandissements des bâtiments existants.	a) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec celles des bâtiments les plus symboliques du voisinage immédiat ou à défaut, du milieu environnant; b) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant; c) La hauteur et les dimensions de l'agrandissement d'un bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant; d) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement par rapport à celui du bâtiment qui est agrandi.

4. Favoriser la continuité de l'amélioration du cadre bâti.	a) Le rez-de-chaussée de la façade principale d'un bâtiment occupé, ou destiné à être occupé, par un usage du groupe commerce présente un grand nombre d'ouvertures, un auvent, un linteau ou tout autre élément architectural ou décoratif approprié au style architectural du bâtiment. Ceux-ci assurent l'encadrement du rez-de-chaussée de la façade principale, tout en assurant la continuité architecturale avec les étages supérieurs du bâtiment, le cas échéant; b) La maçonnerie et le bois, ou un dérivé ou substitut de ces produits, sont les matériaux de revêtement extérieur à privilégier; c) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable; d) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux.
5. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) La protection maximale du couvert végétal est assurée; b) Les aménagements projetés permettent la préservation d'un maximum d'arbres matures existants ou de toute autre végétation de qualité sur le terrain (Photo 6).
6. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement.	a) Une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus est localisée et aménagée de manière à être dissimulée de la voie publique; b) Un aménagement paysager adéquat et diversifié (haie, muret, arbres, arbustes, plantations diverses, etc.) est favorisé aux abords d'une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus.

Tableau 1B



Photo 1: Bâtiment multifamilial sur le chemin Ozias-Leduc.



Photo 2: Bâtiment commercial sur le chemin Ozias-Leduc.



Photo 3: Les couleurs et les détails architecturaux cherchent à briser la linéarité des bâtiments.



Photo 4: L'ornementation judicieuse met en valeur les composantes architecturales du bâtiment.



Photo 5: Bâtiment commercial sur le chemin Ozias-Leduc.



Photo 6 Les aménagements paysagers de qualité mettent en valeur le bâtiment et le terrain.

SECTION II SECTEUR 2 : DU PARC OZIAS-LEDUC

29. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur du *parc Ozias-Leduc*, délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récité.

Remplacement
435-1
(2014-07-04)

30. Zone incluse au secteur du *parc Ozias-Leduc*

La zone incluse au secteur du *parc Ozias-Leduc* est la zone H-80.

31. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

32. Objectifs et critères relatifs au secteur du *parc Ozias-Leduc*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Favoriser la construction de bâtiments résidentiels dont certains éléments rappellent l'architecture d'un secteur rural;
- 2° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux;
- 3° Favoriser une insertion harmonieuse des bâtiments par rapport au chemin et au parc Ozias-Leduc.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments

et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 2A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux.	a) L'orientation de la façade principale du bâtiment principal fait face au chemin Ozias-Leduc; b) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; c) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences adjacentes sur les rues des Éperviers et des Cigales; d) Un talus en bordure des limites latérales et arrières pour créer une zone tampon en bordure du secteur résidentiel de basse densité et du parc Ozias-Leduc est aménagé (Photo 7).
2. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes et l'agencement des volumes architecturaux sur le site du projet.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques; b) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux; c) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs; d) Certains éléments de style architectural rappellent ceux d'un style campagnard par l'insertion des éléments appropriés (Photo 8); e) Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie (Photo 9); f) Un bâtiment situé sur un coin de rue, fait l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades.

3. Favoriser l'implantation d'un cadre bâti de qualité.	a) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue met en valeur les composantes architecturales du bâtiment; b) La maçonnerie et le bois, ou un dérivé ou substitut de ces produits, sont les matériaux de revêtement extérieur à privilégier; c) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable.
4. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) Les aménagements projetés favorisent la plantation d'arbres ou de tout autres végétations de qualité; b) La conservation des arbres aux abords du site, sur le chemin Ozias-Leduc est favorisée; c) La plantation d'arbres et d'arbustes indigènes et l'aménagement d'îlots de verdure sont favorisés.
5. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement.	a) Une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus est localisée et aménagée de manière à être dissimulée de la voie publique; b) Un aménagement paysager adéquat et diversifié (haie, muret, arbres, arbustes, plantations diverses, etc.) est proposé aux abords d'une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus; c) Du stationnement sous-terrain, afin d'éliminer au maximum les surfaces asphaltées à l'extérieur du bâtiment est prévu. À cette fin, une proportion minimale de 50% des cases exigées est prévue à l'intérieur de chaque bâtiment.

Tableau 2B



Photo 7: Photo panoramique : vue de la rue des Éperviers vers le chemin Ozias-Leduc et boisé. Le talus doit être aménagé à proximité de la rue et aux abords des terrains des résidences adjacentes.



Photo 8: Résidence du chemin Ozias-Leduc



Photo 9: Bâtiment multifamilial typique du chemin Ozias-Leduc

SECTION III SECTEUR 3 : DU BOISÉ

33. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur *du Boisé* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récit.

34. Zones incluses au secteur *du Boisé*

Les zones incluses au secteur *du Boisé* sont :

- 1° La zone CONS-46;
- 2° La zone H-86.

35. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

36. Objectifs et critères relatifs au secteur *du Boisé*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et le boisé;
- 2° À l'intérieur des paramètres réglementaires définis pour la conservation du boisé dans ce secteur de conservation, introduire la construction de résidences unifamiliales dont l'architecture est de style champêtre;

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

- 3° Favoriser la construction de résidences unifamiliales, dont l'architecture est caractérisée par la présence de toits de tôle à baguette ou pincée, dont la couleur de ces toits est en symbiose avec la nature;
- 4° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 3A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux en convivialité avec le boisé.	a) L'orientation de la façade principale d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux planifiés aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Ville, en privilégiant un niveau d'ensoleillement élevé et en favorisant des percées visuelles intéressantes; b) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; c) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences adjacentes; d) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grande différence avec celles des bâtiments du projet; e) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grande différence avec ceux des bâtiments du milieu environnant; f) La hauteur et les dimensions de l'agrandissement d'un bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant;

	g) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement par rapport à celui du bâtiment qui est agrandi.
2. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi dans le cas d'un agrandissement.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, en particulier celles ayant front sur une rue, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques; b) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux; c) La forme du toit et ses pentes s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments du projet. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi; d) L'architecture favorise une distribution équitable des volumes, des formes et des couleurs; e) L'utilisation de tôle à baguette ou pincée pour le recouvrement des toits est favorisée (Photos 10, 11, 12); f) Un bâtiment situé sur un coin de rue fait l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades.
3. Favoriser l'implantation d'un cadre bâti de qualité.	a) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue met en valeur les composantes architecturales du bâtiment; b) Le bois, ou un dérivé ou substitut de ce produit, est le matériau de revêtement extérieur à privilégier; c) L'utilisation d'un maximum de deux matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable.
4. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) La protection maximale du couvert végétal est assurée dans la zone CONS-46; b) Les aménagements projetés permettent la préservation d'un maximum d'arbres matures existants ou de toute autre végétation de qualité sur le terrain (Photo 13).

5. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement.	a) Un aménagement paysager adéquat et diversifié (haie, muret, arbres, arbustes, plantations diverses, etc.) est proposé aux abords d'une aire de stationnement.
---	--

Tableau 3B



Photo 10: Maison unifamiliale avec un toit de tôle et un revêtement de bois / une architecture à favoriser dans ce secteur de conservation.



Photo 11: Maison unifamiliale avec un toit de tôle et un revêtement de bois / une architecture à favoriser dans ce secteur de conservation.



Photo 12: Maison unifamiliale avec un toit de tôle et un revêtement de bois / une architecture à favoriser dans ce secteur de conservation.



Photo 13: Vue du site.

Remplacer
435-3
(2018-12-07)

SECTION IV SECTEUR 4 : DU CHEMIN DES PATRIOTES

37. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de PIIA 4 : du chemin des Patriotes, tel qu'illustré au plan de l'annexe A.

38. ABROGÉ

39. Interventions assujetties

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

40. Objectifs et critères relatifs au secteur du chemin des Patriotes

Les objectifs et les critères applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° CONCEVOIR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL CONTRIBUANT À CONFÉRER UN CARACTÈRE D'ENSEMBLE AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT« LE PATRIOTE» (ANCIENNEMENT LES QUATRE-TERRES)
- 2° DÉVELOPPER DES PROJETS METTANT EN VALEUR LE CHEMIN DES PATRIOTES ET L'ENTRÉE DU PROJET « LE PATRIOTE» (ANCIENNEMENT LES QUATRE-TERRES)
- 3° ÉDIFIER DES PROJETS DONT L'ARCHITECTURE ET LE TRAITEMENT PAYSAGER FAVORISENT UNE COHABITATION HARMONIEUSE ENTRE LES USAGES

Remplacer
435-3
(2018-12-07)

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants:

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Implanter les bâtiments de sorte à mettre en valeur le chemin des Patriotes et l'entrée du projet « Le Patriote »	a) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions (et leurs agrandissements subséquents) le plus près et face aux rue publiques en priorité tout en assurant un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments; b) L'implantation des bâtiments contribue à l'encadrement du domaine public : rues, intersections, parcs, etc. c) L'implantation des bâtiments permet de minimiser le nombre d'entrée charretières donnant sur le chemin des Patriotes; d) Les espaces de stationnement sont dans la mesure du possible, aménagés dans les portions latérales ou arrière des bâtiments : la mise en commun des espaces dédiés au stationnement (entrées charretières, allées d'accès et de circulation, etc.) est privilégiée et les servitudes requises sont enregistrées le cas échéant; e) L'intégration des réseaux de distribution d'électricité, câble et télécommunication est planifiée de manière à atténuer leur présence; f) Le choix des typologies et le rythme d'implantation des bâtiments composent des tronçons de rue au caractère harmonieux; g) L'implantation favorise le regroupement de bâtiments présentant des hauteurs similaires, sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'ils sont éloignés les uns des autres. La transition entre les bâtiments de différentes hauteurs se fait graduellement. Les écarts importants de hauteur entre des bâtiments voisins sont à éviter. Le cas échéant, des reculs appropriés sont observés de manière à dégager suffisamment d'espace pour

	minimiser les impacts sur les bâtiments de moindre hauteur et assurer une intégration harmonieuse des bâtiments de volumétrie plus importante; h) Les bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier et articulé par rapport à la limite de propriété donnant sur une rue; i) L'implantation des bâtiments (et leurs agrandissements subséquents) contribue à introduire un rythme dans les façades par l'emploi de décrochés de dimensions significatives, surtout au niveau du rez-de-chaussée.
2. Concevoir des bâtiments qui contribuent à l'enrichissement du paysage sur le chemin des Patriotes et à conférer une signature au quartier « Le Patriotes »	a) L'orientation de la façade principale des bâtiments commerciaux fait face au chemin des Patriotes; b) Les façades des bâtiments visibles du chemin des Patriotes ou de la rue d'entrée du projet « Le Patriote » ont des composantes compatibles avec celles du secteur résidentiel, en termes de matériaux, ornements, teintes et détails architecturaux, etc.; c) Le style architectural privilégié dans le [re]développement du secteur (champêtre ou contemporain) est uniforme dans l'ensemble du secteur d'application du PIIA du chemin des Patriotes. Conséquemment, le style architectural initié dès le [re]développement du secteur est celui qui dicte la forme urbaine et l'architecture des phases subséquentes de développement; d) Les façades latérales donnant sur une rue transversale ou visibles de la rue sont traitées comme une façade principale; e) Un bâtiment situé sur un coin de rue fait l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades. f) Les matériaux de revêtement extérieur sont de nature et de couleur apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades ;

	g) Le rez-de-chaussée de la façade principale d'un bâtiment donnant sur une rue présente un grand nombre d'ouvertures, un auvent, un linteau ou tout autre élément architectural ou décoratif approprié au style architectural du secteur. Ceux-ci assurent l'encadrement du rez-de-chaussée de la façade principale, tout en assurant la continuité architecturale avec l'étage supérieur du bâtiment, le cas échéant; h) Un 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.; i) Les bâtiments présentent des décrochés, des retraits, des avancées, des variations dans les volumes rythmant les devantures et formant un tout harmonieux et cohérent; j) L'effet de longueur ou de hauteur des façades est atténué par des détails architecturaux (ex. : décrochés, saillies, variations dans l'orientation ou le choix des matériaux, etc.) permettant d'en briser la linéarité; k) L'utilisation de murs aveugles est limitée aux murs non visibles de la rue; l) Les façades principales des bâtiments offrent un maximum d'ouvertures et d'accès sur le domaine public de manière à cadencer le parcours des piétons et à assurer un sentiment de sécurité et à favoriser l'animation; m) Les équipements mécaniques (ventilation, climatisation, etc.) 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. À défaut, les décrochés dans les façades les moins visibles de la voie publique sont utilisés pour les dissimuler; n) Les aires de chargement et de déchargement sont intégrées à la conception architecturale du bâtiment de manière à minimiser les nuisances visuelles relatives aux manœuvres des véhicules lourds ou aux activités de
--	--

	chargement et de déchargement de la voie de circulation publique. Un mur-écran de hauteur suffisante pour optimiser la dissimulation des véhicules de livraison et l'ensemble des opérations est intégré à la conception architecturale et les matériaux de revêtement employés à cet effet sont de la même nature que ceux du bâtiment principal; o) Les enseignes de bâtiments à locaux multiples sont harmonisées entre elles; p) L'affichage est considéré comme une composante de l'architecture des bâtiments.
3. Contribuer à la signature du chemin des Patriotes et du quartier « Le Patriote » par le parti d'aménagement paysager retenu.	a) Les aménagements paysagers contribuent à conférer une identité au projet et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble; b) Les voies de circulation sont encadrées par la plantation d'arbres à grand déploiement, plantés en alignement sur le domaine privé; c) Diverses essences d'arbres sont utilisées pour contribuer à la signature du projet et contrer la présence de ravageurs éventuels susceptibles de décimer, dans le temps, les plantations effectuées; d) Le projet privilégie la préservation des arbres existants le cas échéant, et leur transplantation au besoin, lesquels sont mis en valeur dans le cadre d'un plan d'ensemble; e) L'alignement des bâtiments permet de conserver un espace libre suffisant pour assurer la présence d'un espace vert de transition en bordure de la voie publique, de même qu'entre le bâtiment et l'aire de stationnement, le cas échéant; f) Les espaces libres sur le terrain sont agrémentés d'aménagements paysagers nombreux et de qualité; g) L'aménagement paysager met en valeur les formes architecturales et le volume du bâtiment; h) Des végétaux de valeur ornementale élevée, présentant un contraste de couleurs, de texture

	et de volume sont privilégiés. Les végétaux sont faciles d'entretien et résistent aux conditions urbaines et aux sels de déglçage; i) Outre les cases, les aires de stationnement prennent la forme d'une place paysagée tout en étant isolée d'une rue par un talus ou un aménagement paysager de qualité; j) L'aménagement du site favorise un éclairage décoratif sobre orienté vers le sol et dont la projection du faisceau lumineux n'excède pas les limites du terrain; k) L'aménagement d'enclos pour les bacs de recyclage et de matières résiduelles est prévu.
--	---

SECTION V SECTEUR 5 : DU VIEUX-OTTERBURN

41. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur du *Vieux-Otterburn* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long réité.

42. Zones incluses au secteur du *Vieux-Otterburn*

Les zones incluses au secteur du *Vieux-Otterburn* sont :

- 1° Une partie de la zone H-34;
- 2° La zone H-39;
- 3° La zone H-40;
- 4° La zone C-41;
- 5° La zone H-42;

- 6° La zone H-44;
- 7° Une partie de la zone H-54;

43. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

44. Objectifs et critères relatifs au secteur du *Vieux-Otterburn*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural ou environnemental du secteur;
- 2° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux;
- 3° Conserver l'aspect champêtre qui donne un cachet particulier au secteur du *Vieux-Otterburn*;
- 4° Préserver les paysages et les caractéristiques architecturales des bâtiments établis en bordure du chemin des Patriotes;
- 5° S'assurer de favoriser le maintien des percées visuelles sur la rivière Richelieu;
- 6° Préserver et mettre en valeur le caractère villageois du chemin des Patriotes, comme ensemble rural et patrimonial;

7° Assurer la cohabitation harmonieuse des résidences et des commerces entre eux, en favorisant un développement commercial de qualité et à l'échelle humaine;

8° Assurer la plus grande protection possible du couvert végétal et du patrimoine vert et bleu en bordure de la rivière Richelieu.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 5A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux avec la trame urbaine existante.	a) L'implantation d'un bâtiment et de ses agrandissements contribuent au maintien ou à l'amélioration de l'environnement bâti existant et assure la corrélation entre celui-ci et l'environnement naturel; b) L'implantation d'un nouveau bâtiment principal respecte l'alignement établi par l'implantation des bâtiments principaux avoisinants; c) L'orientation de la façade principale d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux localisés de part et d'autre de celui-ci. Dans le cas où l'orientation de la façade principale des bâtiments principaux localisés de part et d'autre ne concorde pas l'une avec l'autre, l'orientation de la façade principale du nouveau bâtiment doit se faire conformément à l'orientation dominante dans les environs et celle de type conventionnel sur le chemin des Patriotes; d) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences adjacentes; e) Le panorama qu'offre la rivière Richelieu à partir du chemin des Patriotes est optimisé; f) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; (Photo 14).
2. Développer et maintenir une architecture qui respecte les caractéristiques architecturales du <i>Vieux-Otterburn</i> .	a) le style et le gabarit proposés pour un bâtiment s'apparentent avec ceux des bâtiments comparables

	avoisinants et l'architecture est de qualité comparable ou supérieure (Photo 15); b) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur le bâtiment principal, incluant les cadrages des ouvertures et les saillies, sont de types traditionnels ou leur équivalent en terme d'aspect esthétique, soit la brique, la pierre, le stuc avec ou sans agrégat, l'acrylique, le fibrociment, le bois et le bois d'ingénierie; c) les couleurs proposées pour les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment, autant des façades que du toit sont sobres; d) Le nouveau bâtiment possède un ou plusieurs éléments qui rappellent la villégiature par l'abondance de fenestration, la présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment (Photos 16, 17); e) Une construction ou un équipement accessoire en saillie du bâtiment principal n'interfère pas avec une composante de l'architecture du bâtiment principal ou un détail architectural; f) L'installation de fenêtre en saillie (baie-window), de porte-fenêtre (porte-patio) est évitée; g) La porte principale du garage comprend des détails architecturaux et des pentures de style traditionnel (Photo 18); h) L'utilisation de bois ou de fer ornemental est privilégiée pour les galeries et les garde-corps.
3. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi dans le cas d'un agrandissement.	a) La forme du toit et ses pentes s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments du secteur; b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brisent la linéarité des bâtiments; c) Les articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie; d) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grande différence avec celles des bâtiments du projet;

	e) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant; f) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement par rapport à celui du bâtiment qui est agrandi.
4. Améliorer la qualité du cadre bâti.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, en particulier celles ayant front sur une rue, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques; b) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue met en valeur les composantes architecturales du bâtiment (Photo 19); c) Le rez-de-chaussée de la façade principale d'un bâtiment occupé, ou destiné à être occupé par un usage du groupe commerce, présente un grand nombre d'ouvertures, un auvent, un linteau ou tout autre élément architectural ou décoratif approprié au style architectural du bâtiment. Ceux-ci assurent l'encadrement du rez-de-chaussée de la façade principale, tout en assurant la continuité architecturale avec les étages supérieurs du bâtiment, le cas échéant; d) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable; e) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux; f) La modulation des ouvertures est judicieuse et la fenestration est abondante.
5. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) La protection maximale du couvert végétal est assurée; b) Les aménagements projetés permettent la préservation d'un maximum d'arbres matures existants ou de toute autre végétation de qualité sur le terrain; c) Les aménagements paysagers intègrent une flore indigène et sont inspirés de la couverture végétale naturelle localisée en bordure de la rivière Richelieu; d) Le remplacement des arbres ou de la végétation ayant dû être enlevés pour la réalisation d'un projet, est favorisé;

	e) Le projet favorise des équipements d'éclairage décoratif sobre qui sont orientés vers le sol et dont la projection du fuseau lumineux n'excède pas les limites du terrain.
6. Préserver le patrimoine naturel constitué d'arbres et de végétation.	a) Dans le cas où la coupe projetée d'un arbre est consécutive à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage, on doit tenter de situer cette construction ou cet ouvrage à l'endroit qui nécessite le moins de coupe d'arbres; b) Lorsque la coupe d'un arbre est inévitable, il faut prévoir des plantations qui visent à reproduire la situation d'origine.
7. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement.	a) Une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus est localisée et aménagée de manière à être dissimulée de la voie publique; b) Un aménagement paysager adéquat et diversifié (haie, muret, arbres, arbustes, plantations diverses, etc.) est proposé aux abords d'une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus; c) Une aire de stationnement est localisée dans la partie du terrain la moins visible d'une rue ou de la rivière Richelieu; d) L'aménagement des espaces de stationnement commerciaux est priorisé en cour latérale ou arrière afin de regagner de l'espace de verdure et mettre en valeur la façade principale d'un bâtiment.
8. Intégrer les clôtures, murets, haies ou murs de soutènement.	a) Pour les usages commerciaux, l'implantation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie n'obstrue pas un point de vue d'intérêt; b) Le style et les matériaux proposés pour une clôture sont nobles et stylisés et participent à la mise en valeur du terrain dans son ensemble.

Tableau 5B



Photo 14: Maison typique du Vieux-Otterburn.



Photo 15: Maison typique du Vieux-Otterburn.



Photo 16: La présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment est favorisée.



Photo 17: La présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment est favorisée.



Photo 18 : Les détails architecturaux et les pentures de style traditionnel sont favorisés pour la porte du garage.



Photo 19 : L'ornementation judicieuse et les détails architecturaux sont favorisés.

SECTION VI SECTEUR 6:DU VIEUX-OTTERBURN ET DU PONT-NOIR

45. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur du *Vieux-Otterburn* et du *Pont-Noir* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récé.

46. Zones incluses au secteur du *Vieux-Otterburn* et du *Pont-Noir*

Les zones incluses au secteur du *Vieux-Otterburn* et du *Pont-Noir* sont :

- 1° La zone C-16;
- 2° Une partie de la zone H-18;
- 3° La zone HC-90.

47. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;

Remplacer 435-4 (2019-06-10)

- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

48. Objectifs et critères relatifs au secteur du *Vieux-Otterburn* et du *Pont-Noir*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural ou environnemental du secteur;
- 2° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux;
- 3° Conserver l'aspect champêtre qui donne un cachet particulier au secteur du *Vieux-Otterburn* et du *Pont-Noir*;
- 4° Recréer le caractère villageois sur le chemin des Patriotes, comme ensemble rural et patrimonial;
- 5° Assurer la cohabitation harmonieuse des résidences et des commerces entre eux, en favorisant un développement commercial de qualité et à l'échelle humaine;
- 6° Assurer la plus grande protection possible du couvert végétal et du patrimoine vert et bleu en bordure de la rivière Richelieu;
- 7° Favoriser une architecture qui rappelle des éléments propres à une gare, pour les bâtiments commerciaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 6A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux avec la trame urbaine existante.	a) L'implantation d'un bâtiment et de ses agrandissements contribuent au maintien ou à l'amélioration de l'environnement bâti existant et assure la corrélation entre celui-ci et l'environnement naturel; b) L'implantation d'un nouveau bâtiment principal respecte l'alignement établi par l'implantation des bâtiments principaux avoisinants; c) L'orientation de la façade principale d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux localisés de part et d'autre de celui-ci. Dans le cas où l'orientation de la façade principale des bâtiments principaux localisés de part et d'autre ne concorde pas l'une avec l'autre, l'orientation de la façade principale du nouveau bâtiment doit se faire conformément à l'orientation dominante dans les environs et celle de type conventionnel sur le chemin des Patriotes; d) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences adjacentes; e) Le panorama qu'offre la rivière Richelieu à partir du chemin des Patriotes est optimisé; f) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; g) L'implantation choisie préserve une perspective visuelle sur la rivière Richelieu.
2. Développer et maintenir une architecture qui respecte les caractéristiques architecturales du <i>Vieux-Otterburn</i> .	a) Le style et le gabarit proposés pour un bâtiment s'apparentent avec ceux des bâtiments comparables avoisinants et l'architecture est de qualité comparable ou supérieure; b) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur le bâtiment principal, incluant les cadrages des ouvertures et les saillies, sont de type traditionnel, ou leur équivalent, en terme d'aspect esthétique, soit la brique, la pierre, le stuc avec ou sans

	agrégat, l'acrylique, le fibrociment, le bois et le bois d'ingénierie; c) Les couleurs proposées pour les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment, autant des façades que du toit, sont sobres; d) Le nouveau bâtiment possède un ou plusieurs éléments qui rappellent la villégiature par l'abondance de fenestration, la présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment (Photos 20, 21); e) Une construction ou un équipement accessoire en saillie du bâtiment principal n'interfère pas avec une composante de l'architecture du bâtiment principal ou un détail architectural; f) L'installation de fenêtre en saillie (baie-window), de porte-fenêtre (porte-patio) est évitée; g) La porte principale du garage comprend des détails architecturaux ou des pentures de style traditionnel (Photo 22); h) L'utilisation de bois ou de fer ornemental est privilégiée pour les galeries et les garde-corps.
3. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi dans le cas d'un agrandissement.	a) La forme du toit et ses pentes s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments du secteur d'insertion. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi (Photo 23); b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brisent la linéarité des bâtiments; c) Les articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie (Photo 24); d) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec celles des bâtiments les plus symboliques du voisinage immédiat ou à défaut du milieu environnant;

	e) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant; f) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement par rapport à celui du bâtiment qui est agrandi.
4. Améliorer la qualité du cadre bâti.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, en particulier celles ayant front sur une rue, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques; b) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue met en valeur les composantes architecturales du bâtiment (Photo 25); c) Les bâtiments destinés à l'usage commercial empruntent une architecture qui rappelle celle d'une gare en terme de gabarit, d'ornementation, forme de toit et de fenestration (Photos 26, 27, 28, 29); d) Le rez-de-chaussée de la façade principale d'un bâtiment occupé, ou destiné à être occupé, par un usage du groupe commerce, présente un grand nombre d'ouvertures, un auvent, un linteau ou tout autre élément architectural ou décoratif approprié au style architectural du bâtiment. Ceux-ci assurent l'encadrement du rez-de-chaussée de la façade principale, tout en assurant la continuité architecturale avec les étages supérieurs du bâtiment, le cas échéant; e) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable; f) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux; g) La modulation des ouvertures est judicieuse et la fenestration est abondante.
5. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) La protection maximale du couvert végétal est assurée; b) Les aménagements projetés permettent la préservation d'un maximum d'arbres matures

	existants ou de tout autre végétation de qualité sur le terrain; c) Les aménagements paysagers intègrent une flore indigène et sont inspirés de la couverture végétale naturelle localisée en bordure de la rivière Richelieu; d) Le remplacement des arbres ou de la végétation ayant dû être enlevés pour la réalisation d'un projet, est favorisé; e) Le projet favorise des équipements d'éclairage décoratif sobre qui sont orientés vers le sol et dont la projection du fuseau lumineux n'excède pas les limites du terrain.
6. Préserver le patrimoine naturel constitué des arbres et de la végétation.	a) Dans le cas où la coupe projetée d'un arbre est consécutive à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage, on doit tenter de situer cette construction ou cet ouvrage à l'endroit qui nécessite le moins de coupe d'arbres; b) Lorsque la coupe d'un arbre est inévitable, il faut prévoir des plantations qui visent à reproduire la situation d'origine.
7. Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement.	a) Une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus est localisée et aménagée de manière à être dissimulée de la voie publique; b) Un aménagement paysager adéquat et diversifié (haie, muret, arbres, arbustes, plantations diverses, etc.) est proposé aux abords d'une aire de stationnement comprenant 4 cases et plus; c) Une aire de stationnement est localisée dans la partie du terrain la moins visible d'une rue ou de la rivière Richelieu; d) L'aménagement des espaces de stationnement commerciaux est priorisé en cour latérale ou arrière afin de regagner de l'espace de verdure et mettre en valeur la façade principale d'un bâtiment.

8. Intégrer les clôtures, murets, haies ou murs de soutènement.	a) Pour les usages commerciaux, l'implantation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie n'obstrue pas un point de vue d'intérêt; b) Le style et les matériaux proposés pour une clôture sont nobles et stylisés et participent à la mise en valeur du terrain dans son ensemble.
---	---

Tableau 6B



Photo 20: La présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment est favorisée.



Photo 21: La présence de galerie ou de véranda à l'avant du bâtiment est favorisée.



Photo 22 : Les détails architecturaux et les pentures de style traditionnel sont favorisés pour la porte du garage.



Photo 23: Maison typique Secteur du Vieux-Otterburn/ Pont-Noir.



Photo 24 : Maison typique du Secteur du Vieux-Otterburn/ Pont-Noir.



Photo 25 : L'ornementation judicieuse et les détails architecturaux sont favorisés.



Photo 26: L'architecture des bâtiments commerciaux s'inspire de celle d'une gare.



Photo 27: Bâtiment commercial, dans le secteur du Vieux-Otterburn/ Pont-Noir., dont l'architecture rappelle celle d'une gare.



Photo 28: L'ornementation emprunte le style utilisé dans les gares.



Photo 29: Les lucarnes et l'ornementation empruntent le style utilisé dans les gares.

SECTION VII SECTEUR 7 : BELLEVUE

49. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur *Bellevue* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récit.

50. Zone incluse au secteur *Bellevue*

La zone incluse au secteur *Bellevue* est la zone H-06.

51. Interventions assujetties

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

52. Objectifs et critères relatifs au secteur *Bellevue*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural du secteur *Bellevue*;
- 2° S'assurer de favoriser le maintien des percées visuelles sur la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire;
- 3° Encadrer les projets de construction et d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 7A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Réaliser l'implantation et l'architecture des nouveaux bâtiments principaux et les agrandissements des bâtiments existants en harmonie avec celles des implantations de ce projet intégré.	a) L'implantation des bâtiments principaux adjacents à une voie publique respecte le même alignement (Photo 30); b) Le traitement architectural des différentes constructions du projet, en opération d'ensemble, forme un tout cohérent et harmonieux (matériaux, couleurs, forme de toit, hauteur, ouvertures, etc.); c) Des éléments d'ornementation sont utilisés sur chacune des façades; d) Les murs des bâtiments principaux adjacents à une voie publique ont l'apparence d'une façade principale et comportent une fenestration abondante; e) Les murs de fondation d'un bâtiment principal sont peu apparents ou recouverts d'un matériau présent sur le reste du bâtiment; f) Le gabarit et la volumétrie d'un bâtiment assurent une continuité avec le cadre bâti existant; g) Les différences de hauteur trop prononcées entre des bâtiments voisins sont évitées; h) L'implantation choisie préserve une perspective visuelle sur la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire (Photos 30, 31).
2. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur les bâtiments, les espaces libres collectifs et le terrain dans son ensemble.	a) La plantation d'arbres et la création d'îlots de verdure en bordure de la voie publique sont favorisées; b) Un écran végétal dense ceinture les limites latérales et arrière du terrain; c) Les aires de stationnement présentent des modulations dans leur aménagement, entre autres par la présence de bordures et d'îlots de verdure.

3. Favoriser l'implantation d'un cadre bâti de qualité.	a) La maçonnerie et le bois ou un dérivé ou substitut de ces produits sont les matériaux de revêtement extérieur à privilégier; b) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable.
---	--

Tableau 7B

 Photo 30: Vue à préserver vers la rivière Richelieu.	 Photo 31: Vue à préserver vers le mont Saint-Hilaire.
---	---

SECTION VIII SECTEUR 8: DES OEILLETs

53. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur *des Œillet*s délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récit.

54. Zone incluse au secteur *des Œillet*s

La zone incluse au secteur *des Œillet*s est une partie de la zone H-07.

55. Interventions assujetties

1° La construction d'un bâtiment principal;

2 **agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;**

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

56. Objectifs et critères relatifs au secteur *des Œillets*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Favoriser la continuité et l'harmonie du style architectural amorcé sur la rue *des Œillets*;
- 2° S'assurer de favoriser le maintien des percées visuelles sur la Vallée-du-Richelieu, le mont Saint-Bruno et le mont Saint-Hilaire;
- 3° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 8A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. S'assurer que l'implantation d'un bâtiment s'intègre dans un cadre cohérent et harmonieux.	a) L'implantation d'un nouveau bâtiment assure une continuité avec le milieu bâti, sur la rue <i>des Œillets</i> ; b) L'implantation d'un bâtiment respecte l'alignement établi par les bâtiments avoisinants sur la rue <i>des Œillets</i> ; c) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; d) L'implantation choisie favorise une perspective visuelle sur la Vallée-du-Richelieu, le mont Saint-Bruno et le mont Saint-Hilaire (Photo 32).
2. Implanter des bâtiments prestigieux et de qualité supérieure.	a) Toutes les façades d'un bâtiment font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné (Photos 33 à 37);

	b) L'ornementation architecturale du bâtiment met en valeur les composantes structurales de celui-ci (Photos 33 à 37); c) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant; l'utilisation de teintes sobres est préconisée; d) Les composantes architecturales du bâtiment principal (toits, ouvertures, etc.) favorisent un agencement esthétique (Photo 33 à 37); e) Le modèle de construction ne peut être répété dans une série de 3 lots adjacents ni sur des lots se faisant face.
3. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi dans le cas d'un agrandissement.	a) La forme du toit et ses pentes s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments du secteur d'insertion. Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi; b) Les appendices complétant l'architecture du bâtiment sont favorisés (Photo 36); c) Le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement rappellent, par leur traitement, les traits dominants du milieu d'insertion, telle la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures. Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi.

Tableau 8B



Photo 32: La vue du site vers la Vallée-du-Richelieu et le mont Saint-Bruno.



Photo 33: Une résidence typique du secteur



Photo 34: Une résidence typique du secteur.



Photo 35: Une résidence typique du secteur.



Photo 36: Une résidence typique du secteur.



Photo 37: Une résidence typique du secteur.

SECTION IX SECTEUR 9: LA VALLÉE-DES-MONTS

57. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur la *Vallée-des-Monts* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récé.

58. Zone incluse au secteur la *Vallée-des-Monts*

Les zones incluses au secteur la *Vallée-des-Monts* sont :

- 1° La zone HC-91;
- 2° La zone H-92.

59. Interventions assujetties

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

60. Objectifs et critères relatifs au secteur de la *Vallée-des-Monts*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Développer un style architectural spécifique à l'entrée de la ville où cohabitent les habitations unifamiliales en rangées («Town house») de forte densité et le commerce, en harmonie avec la nature présente sur le site et le développement économique de l'industrie récréotouristique de la pomme;
- 2° Concevoir un projet intégré qui favorise la convivialité entre les habitations unifamiliales en rangées et la fonction commerciale récréotouristique liée au produit de la pomme et à la vente au détail

de produits maraîchers, tant sur les plans culturel et humain que sur l'aspect du renforcement économique de la ville;

- 3° Assurer une insertion harmonieuse du projet par rapport au chemin Ozias-Leduc et aux secteurs résidentiels avoisinants, particulièrement en préservant les percées visuelles significatives sur la Vallée-du-Richelieu, le mont Saint-Hilaire et le mont Saint-Bruno;
- 4° Favoriser la construction d'habitations unifamiliales en rangées dont l'architecture est caractérisée par la présence de toits plats, de lignes épurées, de fenestration abondante et de couleurs sobres propres à l'expression d'un style urbain, dans une perspective de développement durable;
- 5° Favoriser une insertion harmonieuse des bâtiments par rapport au chemin Ozias-Leduc et à la fonction commerciale;
- 6° Réduire l'impact visuel des aires de stationnement;
- 7° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 9A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. S'assurer que l'implantation des habitations en rangées du projet de développement et les commerces forment un tout cohérent et harmonieux.	a) Les habitations en rangées sont de type «Maisons de ville» (Town house) et s'intègrent harmonieusement aux habitations existantes et à venir sur les pourtours du site; b) Ces habitations en rangées conservent la même typologie architecturale et font preuve d'un agencement harmonieux entre elles et chacun des groupements d'habitations; c) L'agencement des groupes d'habitations en rangées contribue à favoriser la création de lieux de rassemblement sous forme de places centrales ornementées de mobilier urbain, donnant une valeur ajoutée au projet et une qualité de vie élevée;

	d) Les habitations unifamiliales en rangées sont implantées de façon à ce que les vues sur les points d'intérêt immédiats ou éloignés soient optimisées, soit les monts Saint-Hilaire et Saint-Bruno ainsi que la Vallée-du-Richelieu; e) L'implantation et l'architecture des bâtiments considèrent l'ensoleillement maximal possible et la préservation contre les vents dominants afin de minimiser les effets défavorables et optimiser les particularités naturelles; f) Les habitations en rangées font preuve d'une intégration harmonieuse avec le site, la nature présente et l'utilisation optimale des 2 plateaux qui forment le site; g) Les habitations en rangées et l'activité commerciale s'harmonisent en favorisant, par exemple, la création de liens tels un réseau piéton interne, décrivant un mouvement naturel et une interaction conviviale.
2. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et une insertion harmonieuse à la fonction commerciale.	a) Les toits plats sont favorisés afin de minimiser la hauteur des habitations en rangées; b) L'architecture du bâtiment commercial existant est conservée le plus possible, tout en mariant le style contemporain de l'architecture privilégiée pour le secteur d'habitations unifamiliales en rangée; c) Toutes les façades d'un bâtiment font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné; d) Les façades principales des unités d'habitations sont orientées vers l'intérieur du projet, soit vers les espaces communs agrémentés de mobilier urbain; e) Des matériaux durables tels la brique et la pierre, comme matériaux de revêtement extérieur, sont favorisés; f) Les mêmes matériaux de revêtement extérieur sont utilisés pour chaque habitation du site; g) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs sont sobres et s'harmonisent avec l'environnement naturel;

	h) Le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement contribuent à former un tout cohérent. Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment; i) Les appendices complétant l'architecture des habitations en rangées situées aux extrémités de chacun des groupements d'habitations, sont souhaités; j) Les habitations en rangées favorisent la présence de fenestration abondante et de luminosité; k) Les habitations en rangées présentent des décrochés, des retraits, des avancées, des variations dans les volumes ainsi que des alternances favorisant des jeux de toits; l) Les ensembles architecturaux présentent des proportions et des gabarits évitant la monotonie et les effets de verticalité entre les unités d'habitation; m) Les habitations en rangées témoignent d'une architecture équilibrée sur chacune de ses façades et les façades latérales sont similaires à la façade principale; n) Un éclairage sobre intégré au mobilier urbain et compatible avec le style architectural du projet met ce dernier en valeur et incite les résidents à y circuler en toute sécurité.
3. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur les bâtiments, les espaces libres collectifs et le terrain dans son ensemble.	a) La conservation des arbres matures existants est une priorité dans l'articulation et la forme du projet de développement, particulièrement en façade du chemin Ozias-Leduc et au niveau de la dénivellation qui agrémentent les deux (2) plateaux constituant le site du projet; b) La plantation d'arbres et d'arbustes indigènes et la création d'îlots de verdure en bordure de la voie publique, sur le côté est du bâtiment commercial et dans les aires communes du projet, sont favorisées; c) Un écran végétal dense ceinture les limites latérales et arrières du terrain;

	d) Les aires de stationnement destinées aux maisons en rangées sont souterraines et leurs accès sont aménagés de manière à avoir le moins d'impact visuel possible; e) Les accès aux garages souterrains se situent aux extrémités des groupements d'habitations; f) Les aires de stationnement additionnelles requises pour les habitations en rangées peuvent être situées à l'extérieur et localisées aux extrémités du projet, accessibles par la rue des Groseilliers ; g) Les aires de stationnement destinées aux activités commerciales sont localisées à l'est du bâtiment commercial existant sur le site; h) Les aires de stationnement extérieures présentent des modulations dans leur aménagement, entre autres par la présence de bordures et d'îlots de verdure; i) L'aménagement d'enclos pour les bacs de recyclage et à matières résiduelles est prévu; j) l'aménagement de mobilier urbain est prévu à l'intérieur du projet, de façon à lui donner un caractère spécifique et faciliter le rassemblement des résidents; k) Les aménagements du projet immobilier se marient avec ceux qui seront prévus pour le bâtiment commercial existant en façade du chemin Ozias-Leduc (ex. : sentier reliant les habitations au bâtiment commercial, aire de détente joutée au boisé sis à l'ouest du bâtiment, etc.). l) L'intégration des réseaux de distribution d'électricité, câble et télécommunication sera planifiée de manière à atténuer leur présence et limiter au maximum le déboisement. Idéalement, ces réseaux sont enfouis, particulièrement dans la zone résidentielle.
4. L'écoulement des eaux	a) Les travaux sur le site limitent au maximum l'érosion par la réduction maximale des travaux de déblai et de remblai; b) Un plan de drainage du site à développer est établi;

	c) Le drainage des terrains est orienté vers les infrastructures publiques.
--	---

SECTION X SECTEUR 10: DE LA RIVIÈRE

61. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur de *la Rivière* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récit.

62. Zones incluses au secteur de *la Rivière*

Les zones incluses au secteur de *la Rivière* sont :

- 1° La zone IDH-52;
- 2° La zone H-55;
- 3° La zone H-56;
- 4° La zone H-70;
- 5° La zone H-78.

63. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

64. Objectifs et critères relatifs au secteur de *la Rivière*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural ou environnemental du secteur;
- 2° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux;
- 3° Assurer une architecture recherchée pour le secteur de *la Rivière*;
- 4° Préserver les percées visuelles sur la rivière Richelieu;
- 5° Assurer la plus grande protection possible du couvert végétal et du patrimoine vert et bleu en bordure de la rivière Richelieu;

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 10A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux avec la trame urbaine existante.	a) L'implantation d'un bâtiment et de ses agrandissements contribue au maintien ou à l'amélioration de l'environnement bâti existant et assure la corrélation entre celui-ci et l'environnement naturel; b) L'implantation d'un nouveau bâtiment principal respecte l'alignement établi par l'implantation des bâtiments principaux avoisinants; c) L'orientation de la façade principale d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux localisés de part et d'autre de celui-ci. Dans le cas où l'orientation de la façade principale des bâtiments principaux localisés de part et d'autre ne concorde pas l'une avec l'autre, l'orientation de la façade principale du nouveau bâtiment doit se faire conformément à l'orientation dominante dans les environs et celle de type conventionnel sur le chemin des Patriotes et la rue Riverview (Photos 38, 39);

	d) Le bâtiment principal est implanté de manière à respecter le caractère privé des résidences adjacentes; e) Le panorama qu'offre la rivière Richelieu à partir du chemin des Patriotes et de la rue Riverview est optimisé; f) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; g) L'implantation choisie préserve une perspective visuelle sur la rivière Richelieu (photo 40);
2. Développer et maintenir une architecture qui respecte les caractéristiques architecturales du secteur.	a) Le style et le gabarit proposés pour un bâtiment s'apparentent avec ceux des bâtiments comparables dans le secteur et l'architecture est de qualité supérieure et recherchée; b) Les bâtiments doivent dégager une image de qualité supérieure par leur volumétrie et les composantes architecturales (photo 41); c) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur le bâtiment principal, incluant les cadrages des ouvertures et les saillies, sont de qualité supérieure, ou leur équivalent, en terme d'aspect esthétique, soit la brique, la pierre, le stuc avec ou sans agrégat, l'acrylique, le fibrociment, le bois et le bois d'ingénierie (photo 42); d) Les couleurs proposées pour les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment, autant des façades que du toit, sont sobres; e) Une construction ou un équipement accessoire en saillie du bâtiment principal n'interfère pas avec une composante de l'architecture du bâtiment principal ou un détail architectural; f) L'utilisation de bois ou de fer ornemental est privilégiée pour les galeries et les garde-corps.

3. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux et de la trame des ouvertures des bâtiments avoisinants ou du bâtiment agrandi dans le cas d'un agrandissement.	a) La toiture, avec ses pentes accentuées et ses nombreux versants, s'inspire de celles caractérisant les bâtiments du secteur d'insertion. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment existant, l'orientation et les pentes de la toiture doivent s'harmoniser avec le bâtiment existant; b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brisent la linéarité des bâtiments; c) Les articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie (Photo 43); d) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec celles des bâtiments les plus symboliques du voisinage immédiat ou à défaut du milieu environnant; e) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant; f) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement par rapport à celui du bâtiment qui est agrandi.
4. Améliorer la qualité du cadre bâti.	a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment, en particulier celles ayant front sur une rue et sur la rivière Richelieu (Photos 44, 45, 46); b) L'utilisation judicieuse d'ornements sur une façade ayant front sur une rue et sur la rivière Richelieu met en valeur les composantes architecturales du bâtiment (Photos 47, 48, 49, 50); c) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable; d) Les ouvertures, les retraits et saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux;

	e) La modulation des ouvertures est judicieuse et la fenestration est abondante.
5. Favoriser des aménagements paysagers de qualité, qui mettent en valeur le bâtiment et le terrain sur lequel il est implanté.	a) La protection maximale du couvert végétal est assurée (Photo 51); b) Les aménagements projetés permettent la préservation d'un maximum d'arbres matures existants ou de tout autre végétation de qualité sur le terrain;
6. Préserver le patrimoine naturel constitué d'arbres et de végétation.	c) Dans le cas où la coupe projetée d'un arbre est consécutive à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage, on doit tenter de situer cette construction ou cet ouvrage à l'endroit qui nécessite le moins de coupe d'arbres; d) Lorsque la coupe d'un arbre est inévitable, il faut prévoir des plantations qui visent à reproduire la situation d'origine.

Tableau 10B



Photo 38: Construction ancestrale de style victorien avec des composantes architecturales recherchées telles que la présence de colonnes, lucarnes, chambranles en bois naturel et toiture mansardée.



Photo 39: Construction ancestrale de style rustique détenant des composantes architecturales à préserver, telles que les aisseliers, la toiture mansardée en tôle, les chambranles et la galerie prédominante.



Photo 40: Présence d'une percée visuelle sur la rivière Richelieu visible à partir du chemin des Patriotes



Photo 41: Construction récente en bordure de la rivière.



Photo 42: Construction récente, sur la rue Riverview, revêtue de pierre avec toiture à plusieurs versants.



Photo 43: Construction récente avec lucarnes et revêtements de pierre comme matériau prédominant. Présence d'une percée visuelle sur la rivière.



Photo 44: Construction récente entièrement constituée de brique comportant des détails architecturaux tels que des mâts de faitage, des linteaux en maçonnerie, toitures à multiples pignons, des frises.

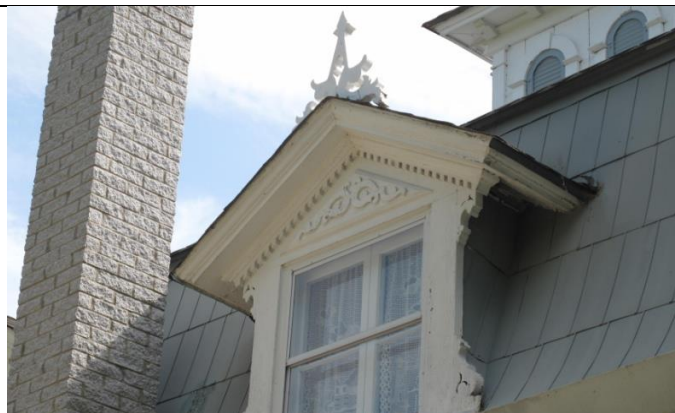


Photo 45: L'ornementation judicieuse et les détails architecturaux sont favorisées (frises décoratives, cheminée en maçonnerie, toiture en tôle architecturale.)



Photo 46: Construction rustique rénovée en respect de ses caractéristiques d'origine (mise en valeur de la galerie, du balcon, des chambranles et des ornements.)



Photo 47: Revêtement extérieur constitué de pierre et détails architecturaux (linteau en pierre, volets décoratifs



Photo 48: Façade donnant sur la rivière et agrémentée de détails architecturaux judicieux.



Photo 49: Vue arrière d'une résidence en bordure de la rivière dont le mur arrière fait l'objet d'un traitement architectural comme celui d'une façade principale (cheminée ornementée d'un revêtement d'acier, grande fenestration, matériau de pierre, colonnes, etc.).



Photo 50: Façade donnant sur la rivière avec fenestration abondante.



Photo 51: L'utilisation de la pierre des champs, la présence de lucarnes, le toit en tôle à baguettes et le cadrage en bois témoignent de l'importance de l'utilisation de matériaux durables et reflète une composition architecturale

SECTION XI SECTEUR 11: DES GROSEILLIERS

65. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. du secteur *des Groseilliers* délimité sur le Plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récé.é.

66. Zone incluse au secteur *des Groseilliers*

La zone incluse au secteur *des Groseilliers* est une partie de la zone H-07.

67. Interventions assujetties

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2 agrandissements de tout bâtiment principal, sauf pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en cour arrière qui n'est pas visible de la rue;
- 3 transformation et réfection d'une élévation d'un bâtiment principal donnant sur une rue, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural.

Remplacer
435-4
(2019-06-10)

68. Objectifs et critères relatifs au secteur *des Groseilliers*

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants :

- 1° Favoriser une transition entre le style champêtre du secteur existant de la rue des Œillets et le style contemporain du projet du secteur de la *Vallée-des-Monts*;
- 2° S'assurer de favoriser le maintien des percées visuelles sur la Vallée-du-Richelieu, le mont Saint-Bruno et le mont Saint-Hilaire;
- 3° Encadrer les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation du cadre des bâtiments principaux.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

Tableau 11A

OBJECTIFS PARTICULIERS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
------------------------	-----------------------

1. S'assurer que l'implantation d'un bâtiment s'intègre dans un cadre cohérent et harmonieux.	a) L'implantation d'un nouveau bâtiment assure une transition avec le milieu bâti sur la rue des Œillets et le nouveau secteur de la <i>Vallée-des-Monts</i>; b) L'implantation d'un bâtiment respecte l'alignement établi par les bâtiments avoisinants; c) La réalisation d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité; d) L'implantation choisie favorise une perspective visuelle sur la Vallée-du-Richelieu, le mont Saint-Bruno et le mont Saint-Hilaire (Photo 52).
2. Implanter des bâtiments prestigieux et de qualité supérieure.	a) Toutes les façades d'un bâtiment font l'objet d'un traitement architectural minutieux et soigné; b) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant; l'utilisation de teintes sobres est préconisée; c) Les composantes architecturales du bâtiment principal (matériaux, toits, ouvertures, etc.) favorisent un agencement esthétique (Photos 53 à 58); d) Le modèle de construction ne peut être répété dans une série de 3 lots adjacents ni sur des lots se faisant face.
3. Favoriser un style architectural contemporain qui recherche les lignes droites et des formes épurées.	a) Les revêtements extérieurs privilégiés sont la pierre, la brique, le bois, le stuc, l'acrylique et le bloc de béton architectural; b) La toiture s'inspire du style contemporain où les toits plats ou à faibles pentes sont favorisés. Les pignons accentués sont évités. Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi; c) Les couleurs terre telles que les tons de brun, de beige, et de gris sont utilisées pour les revêtements extérieurs, le cadrage des ouvertures, les portes de la résidence et du garage ainsi que les toitures (Photo 59); d) Les caractéristiques architecturales du bâtiment dépourvues d'ornementation trop détaillée et les traits architecturaux de format rectiligne sont favorisées. Les

	garde-corps, les barreaux et les colonnes de format rectiligne sont encouragés. e) Le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement reflètent le style contemporain. Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant, ils doivent également s'inspirer du bâtiment agrandi.
--	--

Tableau 11B



Photo 52: La vue du site vers la Vallée-du-Richelieu et le mont Saint-Bruno.



Photo 53: Exemple de modèle d'habitation représentant une architecture contemporaine.



Photo 54: L'architecture de ce modèle favorise la transition harmonieuse entre les secteurs *des Œillets* et la *Vallée-des-Monts*



Photo 55: La faible pente de la toiture et de la marquise, les colonnes rectilignes, la couleur foncée des cadrages des ouvertures et des portes illustrent notamment une architecture contemporaine.





Photo 56: Modèles architecturaux préconisés.



Photo 57: La présence de fenestration abondante et la luminosité sont favorisées.



Photo 58: L'utilisation du bois torréfié, de la maçonnerie et de blocs de béton architecturaux font parties des matériaux souhaités pour ce secteur.



Photo 59: L'utilisation de couleurs sobres illustre un style épuré. La présence de fenêtres rectangulaire.



CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

69. Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

M. Gérard Boutin, maire

Me Julie Waite, Greffière

Avis de motion	19 novembre 2012
Adoption du projet de règlement	19 novembre 2012
Transmission à la M.R.C. des projets de règlements et de la résolution	21 novembre 2012
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation et du résumé	24 novembre 2012
Tenue de l'assemblée publique	10 décembre 2012
Adoption simultanée des règlements avec ou sans changement	17 décembre 2012
Avis de conformité de la M.R.C.	21 février 2013
Certificat de conformité de la M.R.C.	22 février 2013
Avis d'entrée en vigueur	22 février 2013