



TITRE 9 Projets intégrés

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Projet de règlement numéro 843



CHAPITRE 9.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS	9-3
Section 9.1.1	Dispositions générales	9-3
Section 9.1.2	Projet intégré mixte ou résidentiel situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	9-5
Section 9.1.3	Projet intégré résidentiel situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	9-10
Section 9.1.4	Projet intégré commercial ou industriel	9-14

CHAPITRE 9.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS

Section 9.1.1 Dispositions générales

9.1.1.1 Champ d'application

Les dispositions du présent titre s'appliquent aux projets intégrés de manière complémentaire à toutes autres dispositions applicables du présent règlement.

9.1.1.2 Conditions d'implantation

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un projet intégré doit être conforme aux dispositions du présent chapitre.

Un projet intégré doit être localisé sur un même terrain et être constitué de plus d'un bâtiment.

Chaque bâtiment principal, à l'exception de ceux adjacents à une voie de circulation publique, doit être desservi par une allée véhiculaire privée. Le terrain peut être constitué d'un seul ou de plusieurs lots.

9.1.1.3 Superficie du terrain

Pour un projet intégré situé dans une zone comprise à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie minimale du terrain exigée à la grille des spécifications s'applique pour chacun des bâtiments. Par exemple, si la grille prescrit une superficie minimale de terrain de 2 000 m² et que le projet intégré comprend 4 bâtiments, le terrain doit avoir une superficie minimale de 8 000 m².

9.1.1.4 Nombre de bâtiments principaux

Malgré les dispositions du Titre 4 limitant à un bâtiment principal par terrain, un projet intégré doit comporter au moins deux bâtiments principaux sur un même terrain.

9.1.1.5 Marges

Les marges minimales prescrites à la grille des spécifications s'appliquent à tout bâtiment principal d'un projet intégré, lequel doit respecter ces distances à partir des lignes de terrain du terrain partagé. Les marges maximales ne s'appliquent pas à chacun des bâtiments principaux, mais au moins l'un d'entre eux doit être conforme.

9.1.1.6 Taux d'implantation

Le taux d'implantation prescrit à la grille de spécification s'applique à l'ensemble des bâtiments d'un projet intégré. Le taux d'implantation correspond au rapport entre la somme de la superficie d'emprise au sol de tous les bâtiments principaux et la superficie totale du terrain partagé.

9.1.1.7 Front bâti sur rue

Le front bâti sur rue prescrit à la grille de spécification s'applique en bordure d'une ligne de rue d'un terrain partagé d'un projet intégré.

9.1.1.8 Orientation d'un bâtiment principal

Malgré les dispositions du Titre 4 sur l'orientation des bâtiments principaux, aucune norme d'orientation n'est applicable à un bâtiment principal se trouvant à l'intérieur d'un projet intégré.

9.1.1.9 Surface végétale ou carrossable

La proportion d'un terrain en surface végétale ou en surface carrossable prescrite à la grille de spécification s'applique à l'ensemble du projet intégré. La proportion d'un terrain en surface végétale correspond à la proportion de l'ensemble du terrain partagé occupé par des surfaces végétales et peut comprendre une aire extérieure commune dont la surface est

végétale.

La proportion d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale prescrite à la grille de spécification s'applique à la partie considérée comme étant une cour avant ou avant secondaire à l'intérieur d'un projet intégré. La proportion d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale correspond à la proportion de l'ensemble de cette cour occupée par des surfaces végétales et peut comprendre une aire extérieure commune dont la surface est végétale.

9.1.1.10 Utilisation des cours

Dans le cas d'un projet intégré, les espaces suivants sont considérés comme étant une cour avant :

- 1° un espace situé directement entre la façade principale avant du bâtiment principal, incluant ses prolongements, le plus rapproché d'une rue et cette rue ;
- 2° pour un projet intégré situé dans une zone en dehors du périmètre d'urbanisation, un espace situé directement entre la façade principale avant du bâtiment principal, incluant ses prolongements, le plus rapproché d'une allée véhiculaire et cette allée véhiculaire.

Dans le cas d'un projet intégré, les espaces suivants sont considérés comme étant une cour avant secondaire :

- 1° un espace qui n'est pas considéré comme une cour avant, mais qui est situé directement entre le mur latéral d'un bâtiment principal le plus rapproché d'une rue et cette rue ;
- 2° pour un projet intégré situé dans une zone en dehors du périmètre d'urbanisation, un espace qui n'est pas considéré comme une cour avant, mais qui est situé directement entre le mur latéral d'un bâtiment principal le plus rapproché d'une allée véhiculaire et cette allée véhiculaire.

Les espaces non considérés comme une cour avant aux alinéas précédents sont considérés comme une cour arrière.

9.1.1.11 Construction accessoire

Dans le cas d'un projet intégré, la superficie totale maximale des constructions accessoires correspond au rapport entre la somme de la superficie d'emprise au sol de toutes les constructions accessoires et la superficie totale du terrain partagé.

Dans le cas d'un projet intégré, lorsqu'un nombre maximal de constructions accessoires ou d'équipements accessoires par terrain est prescrit, ce nombre maximal ne s'applique pas par terrain, mais en fonction du nombre de bâtiments principaux présents sur l'ensemble du projet intégré en faisant les adaptations nécessaires.

9.1.1.12 Gestion des matières résiduelles dans un projet intégré

Dans le cas d'un projet intégré, le type de collecte doit être déterminé par la Ville.

En fonction du type de gestion des matières résiduelles déterminé, les aménagements doivent être conformes aux dispositions du chapitre 5.11 en faisant les adaptations nécessaires.

Section 9.1.2 **Projet intégré mixte ou résidentiel situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

9.1.2.1 **Normes d'aménagement**

Un projet intégré comprenant un usage du groupe « Habitation (H) » situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° la distance minimale entre deux bâtiments principaux est de 10 m ;
- 2° malgré le paragraphe précédent, la distance minimale entre les bâtiments principaux occupés par un usage de la classe d'usages « unifamiliale H1 » est de 6 m ;
- 3° dans un projet intégré, toute voie de circulation desservant un bâtiment principal doit être d'une largeur minimale de 6 m de manière à permettre l'accès aux véhicules d'urgence en tout temps à partir de la voie de circulation publique.
 - a) Cette voie de circulation privée peut être :
 - i) une allée véhiculaire ;
 - ii) une allée de stationnement ;
 - iii) une allée piétonnière ;
 - iv) une allée partagée.
 - b) les entrées charretières et allées véhiculaires privées doivent être conformes au présent règlement. Ces derniers doivent permettre un accès aux véhicules d'urgence sur le site et faciliter les manœuvres nécessaires ;
 - c) le rayon de courbure minimal des allées véhiculaires privées est fixé à 5 m ;
 - d) les allées véhiculaires privées sans issue doivent se terminer par un cercle de virage ayant un diamètre minimal de 24 m ;
 - e) la distance minimale entre les allées véhiculaires privées et les bâtiments principaux est de 3 m ;
- 4° des sentiers doivent être aménagés pour permettre d'accéder aux espaces de stationnement, aux allées véhiculaires privées, aux bâtiments principaux et accessoires.

9.1.2.2 PIIA

Sur un terrain occupé ou destiné à être occupé par un projet intégré, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation tel qu'exigé au Titre 16 :

- 1° dans le cas d'une nouvelle construction principale ou accessoire ;
- 2° dans le cas d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures (agrandissement ou modification) ;
- 3° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment principal ;
- 4° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment accessoire ;
- 5° dans le cas du déplacement d'un bâtiment principal ;
- 6° dans le cas de l'aménagement du terrain, incluant les espaces de stationnement, les sentiers, les murs de soutènement, les plantations et l'aménagement paysager ;
- 7° dans le cas d'un projet de lotissement.

9.1.2.3 Objectif et critères relatifs au lotissement

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif au lotissement, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.1. Objectif et critères relatifs au lotissement

Objectif
Concevoir un projet de lotissement de manière à s'intégrer à l'environnement naturel et au contexte d'implantation.
Critères
1. Le terrain sur lequel le projet intégré est prévu doit présenter des contraintes de lotissement qui empêche la réalisation d'un projet conventionnel ou bien le projet intégré doit permettre d'améliorer la qualité du milieu, entre autres en ce qui a trait au partage des espaces de stationnements et à l'aménagement des espaces communs.
2. Le projet de lotissement prend en compte les voies de circulations (rues ou sentiers) existantes ou projetées.
3. Le projet de lotissement évite la création de terrains résiduels non propices au développement.
4. Le projet de lotissement tient compte des contraintes liées au drainage du terrain et favorise l'écoulement naturel des eaux.

9.1.2.4 Objectif et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.2. Objectif et critères relatifs à l'implantation

Objectif	
Respecter un plan d'ensemble harmonieux et cohérent pour l'implantation des bâtiments.	
Critères	
1.	L'implantation des bâtiments est conçue par rapport à un réseau de voies de circulation privées (allées véhiculaires et sentiers) qui prend en compte la topographie du site.
2.	L'implantation des bâtiments est conçue de manière à favoriser la présence de façades le long d'espaces extérieurs propices à la détente et aux rassemblements, tels que des sentiers aménagés, des places et des jardins.
3.	L'implantation des bâtiments encadre les voies de circulation publiques, ainsi que les intersections et restreint les percées visuelles vers les aires de stationnement à partir de celles-ci.
4.	Des façades principales bordent une voie de circulation et les allées piétonnières principales du projet intégré.
5.	L'emplacement des équipements mécaniques extérieurs minimise les nuisances liées au bruit qu'ils émettent et leur visibilité à partir du domaine public.

9.1.2.5 Objectifs et critères relatifs à l'architecture des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.3. Objectif et critères relatifs à l'architecture

Objectif	
Favoriser la qualité architecturale et une harmonie d'ensemble dans les projets intégrés.	
Critères	
1.	Les bâtiments composant le projet créent un ensemble harmonisé et s'agencent de façon complémentaire en ce qui concerne le style architectural, le gabarit, la forme et les pentes de toit, les matériaux de revêtement extérieur et la couleur.
2.	Un langage architectural homogène est préconisé pour l'ensemble des bâtiments, tout en évitant une répétition architecturale identique d'un bâtiment à l'autre.
3.	Une porte de garage et une rampe d'accès sont localisées de façon à être le moins visibles possible à partir d'une voie publique.
4.	Le concept d'aménagement et l'architecture des bâtiments assurent l'intimité des logements.
5.	Les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication et les constructions techniques ou habitables hors toit sont intégrés à l'architecture des bâtiments.

9.1.2.6 Objectifs et critères relatifs aux constructions accessoires

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif aux constructions accessoires, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.4. Objectif et critères relatifs aux constructions accessoires

Objectif
Éviter la multiplication des constructions accessoires sur le site d'un projet intégré.
Critères
1. Les constructions accessoires se retrouvent en nombre limité et leur intégration aux bâtiments principaux est favorisée.
2. Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal, tant en ce qui concerne les matériaux, les formes et volumes que les couleurs.

9.1.2.7 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement des terrains, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.5. Objectif et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Objectif
Maximiser les surfaces végétales et les aménagements de terrains favorables à la création de milieux de vie.
Critères
1. Un projet intégré comprend des équipements récréatifs extérieurs localisés de façon à faciliter l'accessibilité des usagers et à assurer l'intimité aux résidents à qui ils sont destinés.
2. Le concept d'aménagement de projet intégré intègre les déplacements actifs.
3. L'aménagement de sentiers polyvalents ou trottoirs est prévu en continuité avec les réseaux municipaux piétonniers ou cyclables.
4. Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique.
5. Le verdissement d'une cour avant donnant sur une voie de circulation publique est maximisé.
6. Les aires extérieures communes sont conçues et aménagées pour être esthétiques et utilisables toute l'année.
7. L'aménagement de parcs et placettes connectés aux milieux naturels est favorisé.
8. Les aménagements minéralisés sont minimisés au profit d'aménagements perméables ou végétalisés. Le cas échéant, les surfaces minéralisées de couleur pâle sont préconisées.
9. La superficie du terrain partagé occupé par des aires de stationnement est minimisée et le partage des cases est favorisé.
10. L'aménagement paysager prévoit des lieux d'entreposage temporaire de la neige.
11. Les aires de stationnement, de chargement et de déchargement, d'entreposage extérieur et d'entreposage des matières résiduelles sont localisées de manière à minimiser leur impact visuel à partir du domaine public et des habitations adjacentes.
12. Des mesures de gestion durable des eaux pluviales (noues, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.

9.1.2.8 Objectif et critères relatifs à la cohabitation des usages

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la cohabitation des usages, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.6. Objectif et critères relatifs à la cohabitation des usages

Objectif
Minimiser les conflits d'usages potentiels sur le site d'un projet intégré d'usage mixte.
Critères
1. Les usages non résidentiels sont prévus en bordure des voies de circulation publique de manière à accroître leur accessibilité.
2. Des aménagements sont prévus pour minimiser les nuisances liées aux opérations d'un usage non résidentiel par rapport à un usage d'habitation présent sur le terrain.
3. L'aménagement des aires de chargement et de déchargement et des aires de stationnement desservant un usage non résidentiel prévoit une bande tampon le long de bâtiments dont l'usage est l'habitation uniquement.

Section 9.1.3 **Projet intégré résidentiel situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation**

9.1.3.1 **Normes d'aménagement**

Un projet intégré comprenant un usage du groupe « Habitation (H) » situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° lorsqu'un projet intégré se trouve dans une zone située à l'intérieur d'un type de milieu « Rural (T2.2) », la densité maximale d'occupation autorisée est de 2,5 logements par hectare lorsqu'il est situé en bordure d'une rue existante et de 0,25 logement par hectare en bordure d'une nouvelle rue (incluant le bouclage de rues) ; la densité doit être calculée sur la superficie totale du terrain moins la superficie des milieux humides s'il y a lieu ;
- 2° lorsqu'un projet intégré se trouve dans une zone située à l'intérieur d'un type de milieu « Rural champêtre (T2.3) », la densité maximale d'occupation autorisée est de 2,5 logements par hectare lorsque le terrain est non desservi et de 5 logements par hectare lorsque le terrain est partiellement desservi en raison de contraintes environnementales démontrées ; la densité doit être calculée sur la superficie totale du terrain moins la superficie des milieux humides s'il y a lieu ;
- 3° la distance minimale entre les bâtiments principaux est de 10 m ;
- 4° dans un projet intégré, toute voie de circulation desservant un bâtiment principal doit être d'une largeur minimale de 6 m de manière à permettre l'accès aux véhicules d'urgence en tout temps à partir de la voie de circulation publique.
 - a) Cette voie de circulation privée peut être :
 - i) une allée véhiculaire ;
 - ii) une allée de stationnement ;
 - iii) une allée piétonnière ;
 - iv) une allée partagée.
 - b) les accès, entrées charretières et allées véhiculaires privées doivent être conformes au présent règlement. Ces derniers doivent permettre un accès aux véhicules d'urgence sur le site et faciliter les manœuvres nécessaires ;
 - c) le rayon de courbure minimal des allées véhiculaires privées est fixé à 5 m ;
 - d) les allées véhiculaires privées sans issue doivent se terminer par un cercle de virage ayant un diamètre minimal de 24 m ;
 - e) la distance minimale entre les allées véhiculaires privées et les bâtiments principaux est de 7,5 m ;
- 5° dans le cas où un réservoir incendie doit être mis en place, celui-ci doit être prévu sur un terrain cadastré situé à proximité du projet et qui devra être cédé à la ville.

9.1.3.2 PIIA

Sur un terrain occupé ou destiné à être occupé par un projet intégré, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation tel qu'exigé au titre 16 :

- 1° dans le cas d'une nouvelle construction principale ou accessoire ;
- 2° dans le cas d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures (agrandissement ou modification) ;
- 3° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment principal ;
- 4° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment accessoire ;
- 5° dans le cas du déplacement d'un bâtiment principal ;
- 6° dans le cas de l'aménagement du terrain, incluant les espaces de stationnement, les sentiers, les murs de soutènement, les plantations et l'aménagement paysager.

9.1.3.3 Objectif et critères relatifs au lotissement

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif au lotissement, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.7. Objectif et critères relatifs au lotissement

Objectif
Concevoir un projet de lotissement de manière à s'intégrer à l'environnement naturel et au contexte d'implantation.
Critères
1. Le terrain sur lequel le projet intégré est prévu doit présenter des contraintes de lotissement qui empêche la réalisation d'un projet conventionnel ou bien le projet intégré doit permettre d'accroître les espaces naturels préservés.
2. Le projet de lotissement prend en compte les voies de circulations (rues ou sentiers) existantes ou projetées.
3. Le projet de lotissement évite la création de terrains résiduels non propices au développement.
4. Le projet de lotissement tient compte des contraintes liées au drainage du terrain et favorise l'écoulement naturel des eaux.

9.1.3.4 Objectif et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.8. Objectif et critères relatifs à l'implantation

Objectif
Respecter un plan d'ensemble harmonieux et adapté au milieu rural.
Critères
1. L'implantation des bâtiments est conçue par rapport à un réseau de voies de circulation privées (allées véhiculaires et sentiers) qui prend en compte la topographie du site.
2. L'implantation des bâtiments et la planification d'ensemble du projet visent à maximiser la préservation d'un maximum d'espace naturel sur l'ensemble du site.
3. Des façades principales bordent une voie de circulation ou une allée véhiculaire
4. L'emplacement des équipements mécaniques extérieurs minimise les nuisances liées au bruit qu'ils émettent et leur visibilité à partir du domaine public.

9.1.3.5 Objectifs et critères relatifs à l'architecture des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.9. Objectif et critères relatifs à l'architecture

Objectif
Favoriser la qualité architecturale et une harmonie d'ensemble dans les projets intégrés.
Critères
1. Les bâtiments composant le projet créent un ensemble harmonisé et s'agencent de façon complémentaire en ce qui concerne le style architectural, le gabarit, la forme et les pentes de toit, les matériaux de revêtement extérieur et la couleur.
2. Un langage architectural homogène est préconisé pour l'ensemble des bâtiments, tout en évitant une répétition architecturale identique d'un bâtiment à l'autre.
3. Le concept d'aménagement et l'architecture des bâtiments assurent l'intimité des logements.

9.1.3.6 Objectifs et critères relatifs aux constructions accessoires

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif aux constructions accessoires, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.10. Objectif et critères relatifs aux constructions accessoires

Objectif
Éviter la multiplication des constructions accessoires sur le site d'un projet intégré.
Critères
1. Les constructions accessoires se retrouvent en nombre limité et leur intégration aux bâtiments principaux est favorisée.
2. Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal, tant en ce qui concerne les matériaux, les formes et volumes que les couleurs.

9.1.3.7 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement des terrains, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.11. Objectif et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Objectif
Maximiser les surfaces végétales et la préservation des milieux naturels
Critères
1. Le concept d'aménagement de projet intégré intègre les déplacements actifs.
2. L'aménagement de sentiers polyvalents ou trottoirs est prévu en continuité avec les réseaux municipaux piétonniers ou cyclables.
3. Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique.
4. Le verdissement d'une cour avant donnant sur une voie de circulation publique est maximisé.
5. Les aires extérieures communes sont conçues et aménagées pour être esthétiques et utilisables toute l'année.
6. L'aménagement de parcs et placettes connectés aux milieux naturels est favorisé.
7. Les aménagements minéralisés sont minimisés au profit d'aménagements perméables ou végétalisés. Le cas échéant, les surfaces minéralisées de couleur pâle sont préconisées.
8. L'aménagement paysager prévoit des lieux d'entreposage temporaire de la neige.
9. Des mesures de gestion durable des eaux pluviales (noues, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.

Section 9.1.4 **Projet intégré commercial ou industriel**

9.1.4.1 Normes d'aménagement

Un projet intégré comprenant uniquement des usages du groupe « Commercial (C) » ou « Industriel (I) » doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° la distance minimale entre les bâtiments principaux est de 10 m ;
- 2° dans un projet intégré, toute voie de circulation desservant un bâtiment principal doit être d'une largeur minimale de 6 m de manière à permettre l'accès aux véhicules d'urgence en tout temps à partir de la voie de circulation publique.
 - a) Cette voie de circulation privée peut être :
 - i) une allée véhiculaire ;
 - ii) une allée de stationnement ;
 - iii) une allée piétonnière ;
 - iv) une allée partagée.
 - b) les accès, entrées charretières et allées véhiculaires privées doivent être conformes au présent règlement. Ces derniers doivent permettre un accès aux véhicules d'urgence sur le site et faciliter les manœuvres nécessaires ;
 - c) le rayon de courbure minimal des allées véhiculaires privées est fixé à 5 m ;
 - d) les allées véhiculaires privées sans issue doivent se terminer par un cercle de virage ayant un diamètre minimal de 26 m ;
 - e) la distance minimale entre les allées véhiculaires privées et les bâtiments principaux est de 3 m ;

9.1.4.2 PIIA

Sur un terrain occupé ou destiné à être occupé par un projet intégré, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation tel qu'exigé au Titre 16 :

- 1° dans le cas d'une nouvelle construction principale ou accessoire ;
- 2° dans le cas d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures (agrandissement ou modification) ;
- 3° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment principal ;
- 4° dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment accessoire ;
- 5° dans le cas du déplacement d'un bâtiment principal ;
- 6° dans le cas de l'aménagement du terrain, incluant les espaces de stationnement, les sentiers, les murs de soutènement, les plantations et l'aménagement paysager.

9.1.4.3 Objectif et critères relatifs au lotissement

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif au lotissement, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.12. Objectif et critères relatifs au lotissement

Objectif
Concevoir un projet de lotissement de manière à s'intégrer à l'environnement naturel et au contexte d'implantation.
Critères
1. Le terrain sur lequel le projet intégré est prévu doit présenter des contraintes de lotissement qui empêche la réalisation d'un projet conventionnel ou bien le projet intégré doit permettre d'améliorer la qualité du milieu, entre autres en ce qui a trait au partage des espaces de stationnements et à l'aménagement des espaces communs.
2. Le projet de lotissement prend en compte les voies de circulations (rues ou sentiers) existantes ou projetées.
3. Le projet de lotissement évite la création de terrains résiduels non propices au développement.
4. Le projet de lotissement tient compte des contraintes reliées au drainage du terrain et favorise l'écoulement naturel des eaux.

9.1.4.4 Objectif et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.13. Objectif et critères relatifs à l'implantation

Objectif
Respecter un plan d'ensemble harmonieux et cohérent pour l'implantation des bâtiments.
Critères
1. L'implantation des bâtiments est conçue par rapport à un réseau de voies de circulation privées (allées véhiculaires et sentiers) qui prend en compte la topographie du site.
2. L'implantation des bâtiments encadre les voies de circulation publiques, ainsi que les intersections et restreint les percées visuelles vers les aires de stationnement à partir de celles-ci.
3. Des façades principales bordent une voie de circulation et les allées piétonnières principales du projet intégré
4. L'emplacement des équipements mécaniques extérieurs minimise les nuisances liées au bruit qu'ils émettent et leur visibilité à partir du domaine public.

9.1.4.5 Objectifs et critères relatifs à l'architecture des bâtiments

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture des bâtiments, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.14. Objectif et critères relatifs à l'architecture

Objectif
Favoriser la qualité architecturale et une harmonie d'ensemble dans les projets intégrés.
Critères
1. Les bâtiments composant le projet créent un ensemble harmonisé et s'agencent de façon complémentaire en ce qui concerne le style architectural, le gabarit, la forme et les pentes de toit, les matériaux de revêtement extérieur et la couleur.
2. Un langage architectural homogène est préconisé pour l'ensemble des bâtiments, tout en évitant une répétition architecturale identique d'un bâtiment à l'autre.
3. Une porte de garage et une rampe d'accès sont localisées de façon à être le moins visibles possible à partir d'une voie publique.
4. Les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication et les constructions techniques ou habitables hors toit sont intégrés à l'architecture des bâtiments.

9.1.4.6 Objectifs et critères relatifs aux constructions accessoires

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif aux constructions accessoires, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.15. Objectif et critères relatifs aux constructions accessoires

Objectif
Éviter la multiplication des constructions accessoires sur le site d'un projet intégré.
Critères
<ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions accessoires se retrouvent en nombre limité et leur intégration aux bâtiments principaux est favorisée. 2. Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal, tant en ce qui concerne les matériaux, les formes et volumes que les couleurs.

9.1.4.7 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement des terrains, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 9.16. Objectif et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Objectif
Maximiser les surfaces végétales et les aménagements de terrains écologiques
Critères
<ol style="list-style-type: none"> 1. Le concept d'aménagement de projet intégré intègre les déplacements actifs. 2. L'aménagement de sentiers polyvalents ou trottoirs est prévu en continuité avec les réseaux municipaux piétonniers ou cyclables. 3. Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique. 4. Le verdissement d'une cour avant donnant sur une voie de circulation publique est maximisé. 5. Des aires extérieures communes destinées aux visiteurs ou aux travailleurs sont prévues et sont conçues et aménagées pour être esthétiques et utilisables toute l'année. 6. L'aménagement de parcs et placettes connectés aux milieux naturels est favorisé. 7. Les aménagements minéralisés sont minimisés au profit d'aménagements perméables ou végétalisés. Le cas échéant, les surfaces minéralisées de couleur pâle sont préconisées. 8. La superficie du terrain partagé occupé par des aires de stationnement est minimisée et le partage des cases est favorisé. 9. L'aménagement paysager prévoit des lieux d'entreposage temporaire de la neige. 10. Les aires de stationnement, de chargement et de déchargement, d'entreposage extérieur et d'entreposage des matières résiduelles sont localisées de manière à minimiser leur impact visuel à partir du domaine public et des habitations adjacentes. 11. Des mesures de gestion durable des eaux pluviales (noues, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.