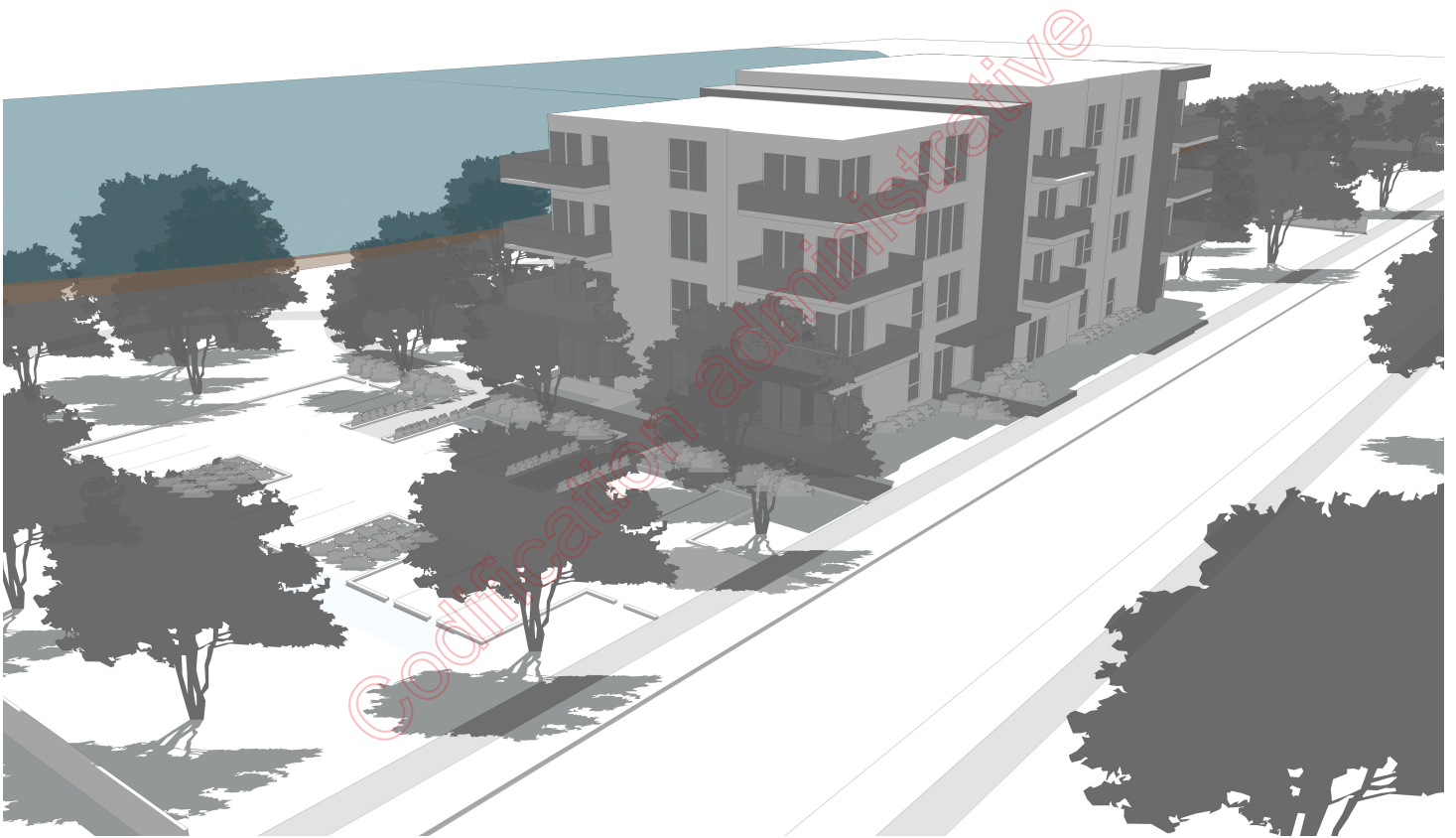


SECTION 8 TERRITOIRE RIVERAIN

Intention



Les dispositions relatives à un PIIA de cette section visent à encadrer le développement urbain et la qualité des aménagements sur des terrains situés à proximité de la rivière des Prairies, la rivière des Mille Îles ou le lac des Deux Montagnes afin de mettre en valeur les cours d'eau et leur paysage riverain.

Sous-section 1 Territoire d'application

1567. Cette section s'applique aux terrains situés, en tout ou en partie, à l'intérieur du territoire riverain identifié au feuillet 8 de l'annexe A.

SECTION 8 TERRITOIRE RIVERAIN

Sous-section 2 Travaux assujettis

1568. Les travaux suivants sont assujettis à la procédure relative aux PIIA du chapitre 10 du titre 10 :

1. la construction d'un bâtiment principal de 4 étages ou plus;
2. la modification de la volumétrie d'un bâtiment principal de 4 étages ou plus ou qui comportera 4 étages ou plus suite à la modification.

Sous-section 3 Objectif et critères d'évaluation relatifs au lotissement

1569. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif au lotissement n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 4 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

1570. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation d'un bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 639. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

OBJECTIF 1			1
Préserver ou encadrer des points de vue généreux sur la rivière des Prairies, la rivière des Mille Îles ou le lac des Deux Montagnes.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
1.1	La configuration du bâtiment et de son implantation permet de réduire son empreinte au sol.		2
1.2	L'implantation est respectueuse des éléments significatifs du milieu environnant (falaise et topographie existante, etc.).		3
1.3	L'implantation et l'orientation du bâtiment préservent la qualité des points de vue sur la rivière des Prairies, la rivière des Mille Îles ou le lac des Deux Montagnes, ainsi que sur tout autre élément paysager significatif visible au-delà du plan d'eau.		4
1.4	L'implantation du bâtiment permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt.		5

Sous-section 5 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Nouveau bâtiment

1571. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture d'un nouveau bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 640. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture de la modification à la volumétrie d'un bâtiment

OBJECTIF 2			1
Assurer l'intégration architecturale du projet au milieu riverain et au milieu d'insertion pour limiter les impacts sur les propriétés voisines.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
2.1	La hauteur et le gabarit du bâtiment s'inscrivent harmonieusement dans le paysage riverain en s'intégrant avec les éléments significatifs du milieu environnant (massif d'arbres, falaise, ponts, etc.).		2
2.2	Le gabarit du bâtiment préserve la qualité des points de vue sur la rivière des Prairies, la rivière des Mille Îles ou le lac des Deux Montagnes, ainsi que sur tout autre élément paysager significatif visible au-delà du plan d'eau.		3
2.3	La volumétrie du bâtiment assure une bonne insertion dans le milieu en limitant l'ombre portée sur les terrains voisins en particulier sur les parties de terrains ou bâtiments bénéficiant de l'ensoleillement et en s'intégrant dans le paysage environnant.		4
2.4	Toutes les façades du bâtiment font l'objet d'un traitement architectural de qualité.		5

SECTION 8 TERRITOIRE RIVERAIN

OBJECTIF 2		1
Assurer l'intégration architecturale du projet au milieu riverain et au milieu d'insertion pour limiter les impacts sur les propriétés voisines.		
2.5	La composition des façades fait l'objet d'un traitement distinctif notamment au niveau du rythme, des proportions et de l'alignement des ouvertures.	6
2.6	Les matériaux de revêtement extérieur contribuent au traitement architectural des façades, se poursuivent sur chacune d'elles et un changement de matériaux se limite à la présence d'un élément architectural structurant.	7
2.7	Une modulation volumétrique, des décrochés ou des détails architecturaux atténuent l'aspect uniforme, rectiligne et monolithique des façades.	8
2.8	Les couleurs vives ou contrastantes sont évitées à moins d'être utilisées pour créer un accent sur certains éléments architecturaux dans une faible proportion.	9
2.9	Les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication et les constructions hors toit sont intégrés à l'architecture du bâtiment.	10

Sous-section 6 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Modification à la volumétrie d'un bâtiment

1572. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture de la modification à la volumétrie d'un bâtiment, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 641. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture de la modification à la volumétrie d'un bâtiment

OBJECTIF 3		1
Assurer l'intégration architecturale du projet au milieu riverain et limiter l'impact sur l'ensoleillement du domaine public et des propriétés voisines.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
3.1	La hauteur et le gabarit de l'agrandissement s'inscrivent harmonieusement dans le paysage riverain en s'intégrant avec les éléments significatifs du milieu environnant (massif d'arbres, falaise, ponts, etc.).	2
3.2	Le gabarit de l'agrandissement préserve la qualité des points de vue sur la rivière des Prairies, la rivière des Mille Îles ou le lac des Deux Montagnes, ainsi que sur tout autre élément paysager significatif visible au-delà du plan d'eau.	3
3.3	La volumétrie de l'agrandissement assure une bonne insertion dans le milieu en limitant l'ombre portée sur les terrains voisins en particulier sur les parties de terrains ou bâtiments bénéficiant de l'ensoleillement et en s'intégrant dans le paysage environnant.	4
3.4	Toutes les façades de l'agrandissement du bâtiment font l'objet d'un traitement architectural de qualité comparable et forment un ensemble cohérent.	5
3.5	La composition des façades de l'agrandissement fait l'objet d'un traitement cohérent et rehaussant la qualité architecturale du bâtiment, notamment au niveau du rythme, des proportions et de l'alignement des ouvertures.	6
3.6	Les changements de matériaux de revêtement extérieur doivent concorder avec un changement de volume de bâtiment, un changement de plan de façade ou avec la présence d'un élément architectural structurant.	7
3.7	La volumétrie de l'agrandissement du bâtiment présente une modulation notamment par l'utilisation de décrochés ou de détails architecturaux.	8
3.8	Une gradation entre la hauteur de l'agrandissement et les hauteurs des bâtiments voisins existants est prévue, en privilégiant un gabarit en escalier ou une transition graduelle dans la hauteur des bâtiments.	9
3.9	Les couleurs vives ou contrastantes sont évitées à moins d'être utilisées pour créer un accent sur certains éléments architecturaux dans une faible proportion.	10
3.10	Les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication et les constructions hors toit sont intégrés à l'architecture du bâtiment.	11

SECTION 8 TERRITOIRE RIVERAIN

Sous-section 7 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment

1573. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif l'architecture pour d'autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 8 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture – Bâtiment accessoire

CDU-1-1, a. 333 (2023-11-08);

1574. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif l'architecture d'un bâtiment accessoire n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 9 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'un terrain et l'interface avec le domaine public

1575. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement d'un terrain et l'interface avec le domaine public, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 642. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'un terrain

OBJECTIF 4			1
Concevoir des aménagements paysagers adaptés au milieu riverain et le mettant en valeur.			
CRITÈRES D'ÉVALUATION			
4.1	Toutes les cours font l'objet d'un traitement paysager de qualité maximisant les surfaces végétalisées.		2
4.2	Les aires de stationnement sont favorisées en stationnement intérieur ou, en deuxième lieu, elles peuvent être en cour latérale sans toutefois bloquer les percées visuelles vers l'eau à partir du domaine public.		3
4.3	La conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt est maximisée et les arbres conservés sont adéquatement intégrés aux aménagements paysagers, tant dans la bande de protection riveraine qu'en dehors de celle-ci.		4
4.4	Les arbres et arbustes sont plantés en pleine terre.		5
4.5	La topographie naturelle du site est préservée.		6
4.6	Les travaux de remblai et de déblai sont limités.		7
4.7	Les aménagements paysagers comprennent des essences d'arbres et de végétaux, ainsi que des techniques de plantation adaptées à la topographie du site et à la bande riveraine et permettant d'y atténuer l'érosion du sol.		8
4.8	L'aménagement paysager est conçu de manière à embellir et dissimuler de toute voie, tout espace public et tout plan d'eau les aires de stationnement, de chargement et de déchargement, les sites et équipements de collecte et d'entreposage des matières résiduelles ainsi que tous les espaces et équipements techniques.		9
4.9	Les murets, les clôtures, les haies, les équipements et les bâtiments accessoires sur le terrain ne font pas obstacle aux points de vue sur les éléments paysagers riverains significatifs du milieu environnant de manière à préserver minimalement des percées visuelles vers l'eau à partir du domaine public.		10

Sous-section 10 Objectif et critères d'évaluation relatifs à la mobilité et au stationnement

1576. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif à la mobilité et au stationnement n'est spécifiquement applicable.

Sous-section 11 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'affichage

1577. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif au concept d'affichage n'est spécifiquement applicable.