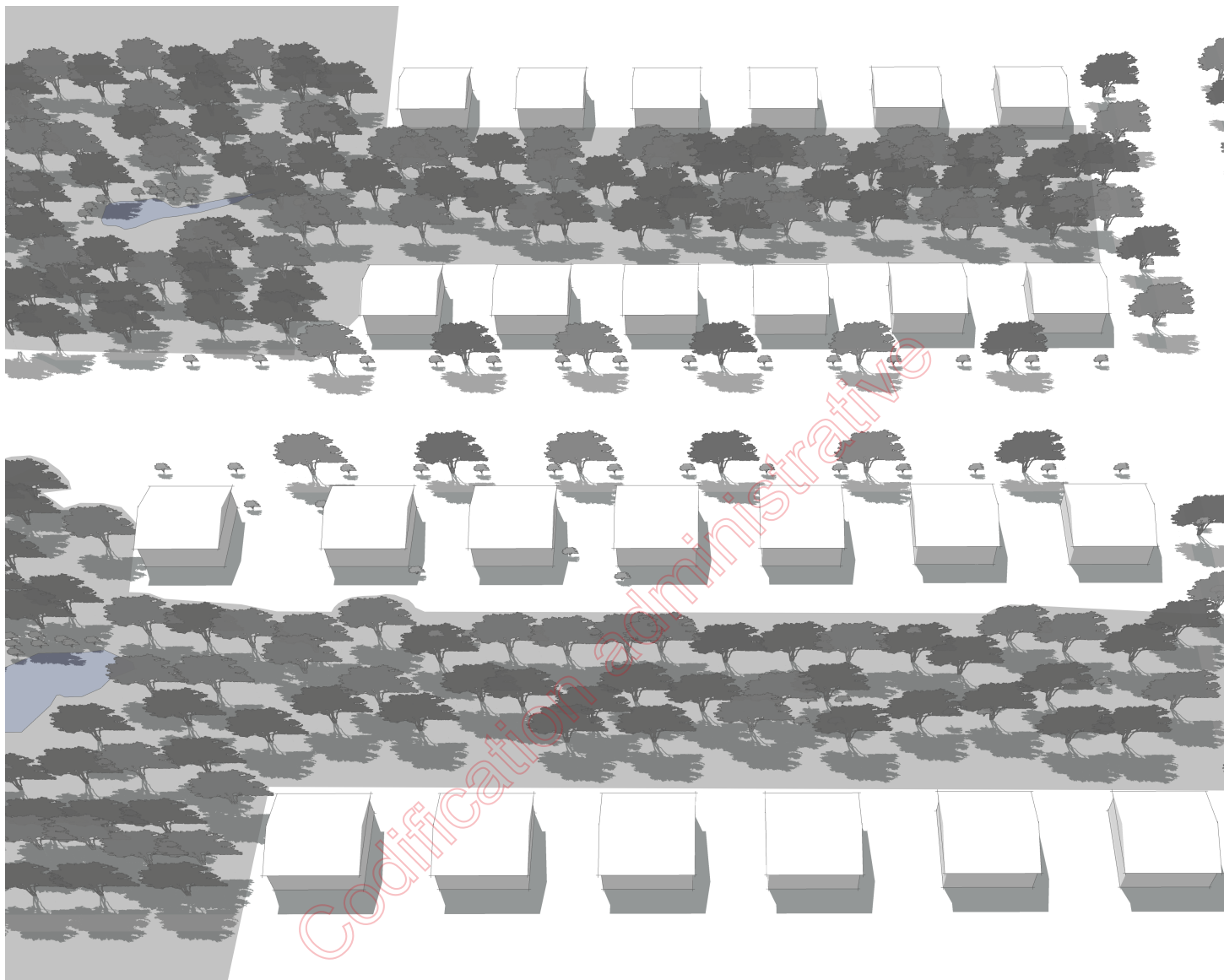


SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

Intention



Les dispositions relatives à un PIIA de cette section visent à encadrer les constructions et aménagement de façon à favoriser un rappel du passé agricole du secteur, mais aussi d'insuffler des principes d'agriculture urbaine et de développement durable. Elles visent à supporter l'émergence de quartiers agro-urbains qui comporteront des jardins cultivés et des composantes d'agriculture urbaine intégrés aux espaces publics et privés.

Sous-section 1 Territoire d'application

1779. Cette section s'applique dans le territoire du PIIA applicable aux zones agro-urbaines illustrées au feuillet 6 de l'annexe A.

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

Sous-section 2 Travaux assujettis

1780. Les opérations et travaux suivants sont assujettis à la procédure relative aux PIIA du chapitre 10 du titre 10 :

1. une opération cadastrale visant à créer une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante;
2. une opération cadastrale visant à transformer (morcellement d'un lot ou regroupement de lots) un lot de 0,5 ha et plus;
3. la construction d'un bâtiment principal;
4. la modification de la volumétrie d'un bâtiment principal impliquant la modification ou l'ajout d'une partie de façade principale avant ou secondaire;
5. la modification à l'apparence d'au moins 25 % de la superficie d'une façade principale avant ou secondaire (par exemple, une modification aux dimensions ou au nombre d'ouvertures ou le remplacement des matériaux de revêtement extérieur), à l'exception d'une intervention qui vise le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur par un matériau similaire;
6. l'aménagement ou le réaménagement d'une surface carrossable;
7. l'aménagement ou le réaménagement d'une partie de terrain visant une modification à la topographie sur une superficie de 15 % ou plus d'une cour avant, avant secondaire, latérale ou arrière, à l'exception des travaux agricoles sur une terre en culture.

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

1781. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif au lotissement, évalué en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 728. Objectif et critères d'évaluation relatifs au lotissement

OBJECTIF 1		1
Assurer la conservation et la connectivité des milieux naturels et minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore tout en s'inspirant du parcellaire agricole d'antan.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
1.1	Le tracé des voies de circulation respecte le plus possible les courbes naturelles de la topographie du site et minimise la dénivellation entre les rues et les terrains adjacents.	2
1.2	Le tracé des voies de circulation respecte, lorsqu'applicable, les tracés projetés au SADR ou à l'intérieur d'un PPU. Dans le cas contraire, le tracé des voies a uniquement fait l'objet d'ajustements mineurs par rapport à celui projeté à un PPU afin de tenir compte des contraintes anthropiques ou naturelles du milieu dans lequel cette nouvelle voie ou ce prolongement de voie s'insère, conformément à l'article 73.	3
1.3	Lorsque possible, le tracé des voies de circulation mise sur l'orthogonalité du parcellaire d'origine afin de créer des îlots rectilignes.	4
1.4	Le tracé des cours d'eau intérieurs est respecté et leur alimentation est planifiée de manière à maintenir leurs cours à assurer la qualité des eaux de ruissellement y étant rejetée.	5
1.5	Le tracé des voies de circulation est localisé de manière à maximiser la protection des milieux humides.	6
1.6	L'espace cédé à la Ville à titre de contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels contribue à la mise en réseau des milieux naturels conservés ou d'intérêt.	7
1.7	Le gabarit des îlots voués au développement est à une échelle proportionnelle au gabarit et à la typologie des constructions projetées. Il permet la végétalisation généreuse des cours et offre des aires d'agrément suffisamment grandes pour la pratique de l'agriculture urbaine.	8
1.8	Les îlots sont configurés de manière à déployer une trame urbaine perméable, facilitant les déplacements actifs ainsi que la mise en place de réseaux de transports collectifs optimaux. Dans cette optique, au-delà de la forme orthogonale préconisée, le lotissement limite la création d'îlots inutilement longs ou larges.	9

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

OBJECTIF 1

1

Assurer la conservation et la connectivité des milieux naturels et minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore tout en s'inspirant du parcellaire agricole d'antan.

- 1.9 Le projet prend en compte la présence des milieux naturels et prévoit, pour les terrains touchés et voués à la construction, une superficie suffisante pour la conservation des milieux naturels et la préservation d'une bande tampon entre les milieux naturels et les usages urbains.

10

CDU-1-1, a. 359 (2023-11-08);

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

1782. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'implantation, évalué en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 729. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

OBJECTIF 2

1

Assurer la conservation et la connectivité des milieux naturels, minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore et créer un environnement urbain convivial et à échelle humaine tout en maximisant les espaces disponibles pour la pratique de l'agriculture urbaine et le déploiement de réseaux voués aux déplacements actifs.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

2.1	L'implantation du bâtiment préserve ou met en valeur des points de vue sur le milieu naturel.	2
2.2	L'implantation du bâtiment permet de préserver des massifs végétaux, des éléments arbustifs ou herbacés et de même que les corridors écologiques qui participent au maintien de la biodiversité.	3
2.3	L'implantation du bâtiment permet de maximiser les aires maintenues à leur état naturel.	4
2.4	La façade principale du bâtiment borde et encadre la voie publique et son implantation permet de dégager suffisamment d'espace en cour arrière pour y aménager des aires d'agrément et des potagers.	5
2.5	Tout en respectant la marge avant minimale et maximale prescrite, la marge avant du bâtiment tend à respecter la marge avant moyenne des bâtiments adjacents.	6
2.6	Pour un bâtiment faisant front sur plusieurs rues, l'implantation assure un encadrement adéquat de l'intersection des voies publiques.	7
2.7	L'implantation du bâtiment assure la création d'une cour avant suffisamment profonde pour la plantation d'arbres matures à moyen déploiement et l'aménagement de jardins comestibles.	8
2.8	L'implantation des bâtiments restreint les percées visuelles vers les aires de stationnement depuis la voie publique.	9
2.9	Les bâtiments occupés totalement ou partiellement par un usage commercial sont implantés le long d'une voie de circulation principale publique, à une intersection ou en bordure d'une place publique.	10

CDU-1-1, a. 360 (2023-11-08);

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

1783. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture des nouveaux bâtiments principaux, évalué en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

Tableau 730. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'architecture des nouveaux bâtiments

OBJECTIF 3		1
Réinterpréter le passé agricole par une architecture contemporaine distinctive, écoresponsable et misant sur les notions de développement durable du bâti.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
3.1	La volumétrie d'un bâtiment permet de respecter une échelle humaine.	2
3.2	La façade principale du bâtiment est travaillée pour limiter la perception de hauteur par une composition architecturale appuyant l'horizontalité.	3
3.3	Dans le cas d'un bâtiment de 3 étages et moins, la volumétrie proposée pour un bâtiment à toit plat vise une hauteur de bâtiment équivalent à environ 1,25 fois sa largeur pour un bâtiment à toit plat et à environ 1,5 fois sa largeur pour un bâtiment à toit à versants (mesuré jusqu'au faîte).	4
3.4	Un bâtiment de plus de 3 étages prévoit des décrochés à partir du quatrième étage dont le retrait permet d'atténuer leur visibilité au niveau de la rue.	5
3.5	La forme du bâtiment est simple et présente un nombre limité de jeux volumétriques. Notamment, la façade principale avant présente un maximum de 2 plans de façade et la distance perpendiculaire entre chaque plan est limitée à environ 1,5 m.	6
 <p>Figure 642. Nombre limité de jeux volumétriques</p>		6
3.6	La simplicité est favorisée au détriment de la surabondance de détails architecturaux.	7
3.7	Les entrées sont marquées par un traitement architectural similaire, mais hiérarchiquement exprimé (entrée principale, secondaire, piétonne, service, espace commun au toit).	8
3.8	Les formes arrondies, plus particulièrement dans le traitement des ouvertures, sont à éviter. À cet effet, les arcs de décharge et arcades sont à éviter.	9
3.9	Le toit devrait préférentiellement être à 2 versants ou plat.	10
3.10	Le comble des toits à versants de pente forte est habité et présente des lucarnes. Les lucarnes sont apposées de façon symétrique et alignées avec la fenestration des étages inférieurs. Le type et leurs dimensions concordent avec le style architectural du bâtiment. Les lucarnes rampantes sont préférentiellement localisées sur un versant non visible de la rue et en retrait des façades latérales.	11
3.11	Les jeux de fenestration qui marquent l'horizontalité du bâtiment sont favorisés.	12
3.12	La fenestration est généreuse et permet un important apport en lumière naturelle à l'intérieur des pièces de vie du bâtiment. Notamment, la fenestration du rez-de-chaussée est prépondérante sur la fenestration des étages supérieurs.	13
3.13	Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité.	14
3.14	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.	15
3.15	Un bâtiment de grand gabarit ou un bâtiment dont la largeur de façade est importante (plus de 25 m) est traité afin de donner l'impression de bâtiments distincts. Des éléments et volumes d'articulation ainsi que des jeux de matériaux morcellent le bâtiment.	16
3.16	Les façades qui font face à une voie de circulation ou à un espace public proposent un traitement architectural de qualité et forment un ensemble cohérent entre elles.	17
3.17	Le traitement architectural des façades principales d'un bâtiment participe à l'esthétisme et à l'ambiance de la rue.	18
3.18	Un bâtiment situé sur un terrain d'angle prévoit un traitement architectural qui souligne le coin.	19
3.19	Un rez-de-chaussée accueillant un commerce, un équipement institutionnel ou des espaces communs est largement fenestré et prévoit plusieurs ouvertures et accès afin de participer à la dynamique de la rue au niveau du sol.	20

CDU-1-1, a. 361 (2023-11-08);

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

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

1784. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la modification de la volumétrie d'un bâtiment principal, évalué en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 731. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale de l'agrandissement d'un bâtiment

OBJECTIF 4		1
Réaliser des modifications à la volumétrie s'intégrant harmonieusement à l'architecture du bâtiment et à l'environnement urbain.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
4.1	L'agrandissement du bâtiment se fait préférentiellement en cour arrière ou n'est pas visible de la voie publique et permet de maintenir l'espace libre au sol nécessaire à l'exercice de l'agriculture urbaine.	2
4.2	Dans le cas d'un agrandissement qui consiste en un ajout d'étage, celui-ci est en retrait du plan de façade principale avant.	3
4.3	Un agrandissement en hauteur minimise les impacts visuels à partir de la voie publique en intégrant des retraits significatifs ou des modulations dans la volumétrie.	4
4.4	Un agrandissement forme un ensemble cohérent avec le reste du bâtiment et tend à rehausser sa qualité architecturale.	5
4.5	L'architecture de l'agrandissement du bâtiment est sobre et discrète.	6
4.6	Le niveau du faite de la toiture de l'agrandissement est inférieur au niveau du faite du corps principal, à l'exception d'un agrandissement en hauteur.	7
4.7	Le gabarit résultant du bâtiment agrandi est similaire au gabarit des bâtiments avoisinants.	8
4.8	Les proportions générales de l'agrandissement respectent celles du corps principal.	9
4.9	Les dimensions et l'emplacement de l'agrandissement tiennent compte des bâtiments voisins afin de ne pas leur causer de nuisances excessives.	10
4.10	Les ouvertures de l'agrandissement constituent un ensemble cohérent (type, forme, proportions dimensions, alignement, couleur, etc.) et s'harmonisent avec celles du corps principal.	11
4.11	Les ouvertures de l'agrandissement s'inscrivent en continuité avec celles des bâtiments voisins significatifs (proportions, distribution, alignement, etc.).	12
4.12	Les lucarnes sont apposées de façon symétrique et alignées avec la fenestration des étages inférieurs. Le type et leurs dimensions concordent avec le style architectural du bâtiment. Les lucarnes rampantes sont préférentiellement localisées sur un versant non visible de la rue et en retrait des façades latérales.	13
4.13	La nouvelle toiture ou le rehaussement d'une toiture est adapté au style du bâtiment et aux caractéristiques dominantes du secteur.	14
4.14	Les matériaux de l'agrandissement s'harmonisent entre eux et à ceux du corps principal.	15
4.15	Le nombre de couleurs et de matériaux différents du bâtiment agrandi est limité.	16

CDU-1-1, a. 362 (2023-11-08);

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

1785. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'architecture d'autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment principal, évalué en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

Tableau 732. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la qualité architecturale d'autres modifications à l'apparence architecturale d'un bâtiment principal

OBJECTIF 5		1
Réaliser des projets de modifications de qualité s'intégrant harmonieusement à l'architecture du bâtiment et à l'environnement urbain.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
5.1	Les interventions améliorent l'architecture existante et créent un environnement urbain cohérent.	2
5.2	Une modification à la volumétrie de la toiture respecte les caractéristiques d'origine du style architectural (proportions, typologie, pentes, etc.).	3
5.3	Les matériaux de la toiture respectent les caractéristiques significatives dominantes de l'environnement urbain (type, dimensions, patron de pose, couleur, etc.).	4
5.4	Les ouvertures s'inscrivent en continuité avec celles des bâtiments voisins significatifs (proportions, distribution, alignement, etc.).	5
5.5	Les ouvertures constituent un ensemble cohérent (type, forme, proportions dimensions, alignement, couleur, etc.).	6
5.6	Les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec les matériaux de revêtement extérieur significatifs de l'environnement urbain.	7
5.7	Les détails ornementaux sont de qualité supérieure, adaptés au style du bâtiment, de couleurs agencées harmonieusement entre elles et aux caractéristiques significatives dominantes de l'environnement urbain.	8
5.8	Les escaliers extérieurs sont conçus et construits de manière à s'intégrer au bâtiment et ils s'harmonisent en formes et en matériaux aux autres composantes.	9

CDU-1-1, a. 363 (2023-11-08);

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

1786. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif à 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 interface avec le domaine public

1787. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à l'aménagement d'un terrain et interface avec le domaine public, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 733. Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'un terrain

OBJECTIF 6		1
Proposer des aménagements respectueux de leur écologie évoquant le passé agricole du secteur, misant sur l'autonomie alimentaire tout en encourageant la pratique de l'agriculture urbaine et la mise en valeur des friches agricoles.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
6.1	L'aménagement du terrain favorise la biodiversité, notamment, par l'aménagement de corridors et de massifs de verdure composés d'espèces végétales indigènes et diversifiées.	2
6.2	L'aménagement des espaces libres permet de maintenir des superficies à leur état naturel.	3
6.3	Les travaux projetés s'adaptent à la topographie du site, limitent le remblai et le déblai et préservent les patrons de drainage naturel du site.	4

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

OBJECTIF 6		1
Proposer des aménagements respectueux de leur écologie évoquant le passé agricole du secteur, misant sur l'autonomie alimentaire tout en encourageant la pratique de l'agriculture urbaine et la mise en valeur des friches agricoles.		
6.4	Le projet prévoit la restauration de toute partie d'une rive dégradée avec des plantes herbacées, des arbustes et des arbres. Une rive est considérée comme dégradée si elle n'est pas recouverte par des plantes herbacées, des arbustes ou des arbres de façon suffisante pour en empêcher l'érosion et contrôler le ruissellement.	5
6.5	Une partie du site qui comporte une pente de plus de 15 % est laissée à l'état naturel ou est renaturalisée.	6
6.6	Des aménagements permettent de capter l'eau pluviale et tout ouvrage de gestion des eaux de ruissellement contribue positivement à la qualité paysagère du lieu tant par leur localisation et que leur aménagement.	7
6.7	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.	8
6.8	Les cours sont utilisées pour l'aménagement de potagers et autres espaces de jardinage à des fins comestibles.	9
6.9	Les essences d'arbres et autres végétaux sont choisis en fonction de leurs résistances aux aléas du milieu dans lequel ils sont plantés.	10
6.10	Les végétaux, les arbustes et les arbres plantés sont abondants, diversifiés et sont préférablement composés d'essences attirant les insectes pollinisateurs, de plantes comestibles et d'arbres à fruit ou reconnus pour leur fonction nourricière.	11
6.11	Les aménagements et les plantations voués à l'agriculture urbaine sont réfléchies de manière à ce qu'ils jouent plus d'une fonction, comme par exemple : une fonction nourricière, d'ornementation et d'ombrage.	12
6.12	Le projet prévoit des aménagements permettant de bonifier la valeur des milieux naturels conservés pour la faune (végétaux nourriciers, site d'hivernage, site de ponte, souche).	13
6.13	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.	14
6.14	Les aménagements paysagers qui sont à proximité de cours d'eau, de milieux humides ou de noues drainantes/bassin de rétention des eaux pluviales/sédimentation utilisent des espèces indigènes tolérantes aux sols humides.	15
6.15	Des parcours piétons conviviaux et sécuritaires relient les entrées du bâtiment aux voies de circulation, aux aires de stationnement extérieures et aux espaces publics adjacents de manière continue et tiennent compte des patrons de déplacements existants.	16
6.16	Plusieurs sentiers piétons et accessibles universellement sont aménagés sur un grand terrain ou lorsque des aires extérieures sont mises en commun.	17

CDU-1-1, a. 364 (2023-11-08);

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

1788. Les PIIA doivent atteindre l'objectif relatif à la mobilité et le stationnement, évalués en fonction des critères, tels qu'énoncés au tableau suivant :

Tableau 734. Objectif et critères d'évaluation relatifs à la mobilité et le stationnement

OBJECTIF 7		1
Assurer la conservation et la connectivité des milieux naturels et minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore.		
CRITÈRES D'ÉVALUATION		
7.1	Les travaux projetés s'adaptent à la topographie du site, limitent le remblai et le déblai et préservent les patrons de drainage naturel du site.	2
7.2	Les voies de circulation traversant des corridors écologiques comprennent des aménagements et des passages permettant la libre circulation de la faune et adaptées aux espèces observées (écoduc, ponceau permettant la circulation des poissons et petits animaux, etc.).	3
7.3	Les aires de stationnement sont implantées en souterrain afin de limiter leur impact visuel et laisser place à de plus amples espaces extérieurs verdissés. Les développements de plus faible densité peuvent prévoir des aires de stationnement sous-terrasse.	4

SECTION 25 QUARTIERS AGRO-URBAINS

OBJECTIF 7			1
Assurer la conservation et la connectivité des milieux naturels et minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore.			
7.4	Lorsque le terrain donne sur plusieurs voies publiques, les accès aux aires de stationnement sont positionnés de façon à limiter les conflits avec le réseau aménagé pour la mobilité active, incluant celui projeté.		5
7.5	La mise en commun des aires de stationnement intérieures ou extérieures, de leurs accès et des entrées charretières est privilégiée.		6
7.6	Dans le cas d'un terrain bordé d'une noue aménagée dans l'emprise publique et nécessitant la construction d'un ponceau, les accès piétons menant aux bâtiments sont regroupés afin d'en limiter leur nombre.		7
7.7	La localisation des aires de stationnement et des entrées charretières permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt.		8

Sous-section 11 Objectif et critères d'évaluation relatifs au concept d'affichage

1789. Aucun objectif ni critère d'évaluation relatif à l'affichage n'est spécifiquement applicable.

Codification administrative