
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE DEUX-MONTAGNES

TABLEAU DES MODIFICATIONS

REGLEMENT N°	ADOPTION	RESOLUTION	ARTICLES
1507	12 septembre 2013	2013-09-12.272	Art. 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.3.1, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, 4.5, 4.6, 4.7, 5.5, 5.6, 5.7. Chapitres 6, 7, 8 et 9
1606	18 janvier 2018	2018-01-18.005	Art. 1.8, 2.3.1 à 2.3.3 et 2.3.7
1633	17 janvier 2019	2019-01-17.004	Art.5.7 et 6.7

**REGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA)
NO. 1373**

Il est statué et ordonné, par règlement du Conseil
de la Municipalité, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
1.1	Titre.....	4
1.2	Territoire assujetti	4
1.3	Règlements remplacés	4
1.4	Documents annexes	4
1.5	Constructions et terrains affectés	4
1.6	Personnes touchées	5
1.7	Validité	5
1.8	Respect des règlements.....	5
1.9	Interprétation.....	5
1.10	Entrée en vigueur	5
2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
2.1	Demande assujettie	6
2.2	Forme de la demande	6
2.3	Procédure	7
2.3.1	Demande adressée au fonctionnaire désigné	7
2.3.2	Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme	7
2.3.3	Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme.....	7
2.3.4	Décision par le Conseil	7
2.3.5	Conditions d'approbation par le Conseil	7
2.3.6	Modification aux plans et documents	8
2.3.7	Délivrance du permis ou certificat d'autorisation	8
2.4	Contraventions et pénalités	8
3	PIIA-01 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU GRAND MOULIN	9
3.1	Historique de développement du secteur	9
3.2	Objectif général	9
3.3	Zone applicable	9
3.4	Principales caractéristiques	9
3.5	Exigibilité.....	10
3.6	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	10
3.7	Objectif spécifiques et critères d'évaluation	11
4	PIIA-02 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU LAC	14
4.1	Historique de développement du secteur.....	14
4.2	Objectif général	14
4.3	Zone applicable	14
4.4	Principales caractéristiques	14
4.5	Exigibilité.....	15
4.6	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	15
4.7	Objectif spécifiques et critères d'évaluation	16
5	PIIA-03 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU CHEMIN D'OKA	20
5.1	Historique de développement du secteur.....	20
5.2	Objectif général	20
5.3	Zone applicable	20
5.4	Principales caractéristiques	20
5.5	Exigibilité.....	20
5.6	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	21
5.7	Objectif spécifiques et critères d'évaluation	21
6	PIIA-04 S'APPLIQUANT AU NORD DU CHEMIN D'OKA	26
6.1	Historique de développement des secteurs situés au nord du chemin d'oka	26
6.1.1	SECTEUR DU GOLF	26
6.1.2	SECTEUR DE L'OLYMPIA	26
6.1.3	SECTEUR DU COTEAU	27

6.1.4	SECTEUR DE LA GARE	27
6.2	Objectif général	28
6.3	Zone applicable	28
6.4	Principales caractéristiques.....	28
6.5	Exigibilité.....	28
6.6	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	28
6.7	Objectifs spécifiques et critères d'évaluation	29



1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Deux-Montagnes.

Sont visés tous les immeubles situés au sein des zones spécifiées à la grille des usages et normes faisant partie intégrante du règlement de zonage.

1.3 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 1300.07 ainsi que ses amendements et n'affecte pas la validité des permis et certificats émis en vertu de ce règlement ni les procédures pénales intentées sous l'autorité de ce règlement remplacé, lesquelles se poursuivent jusqu'au jugement final et exécutoire.

1.4 DOCUMENTS ANNEXES

- a) Fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le règlement sur les permis et certificats numéro 1371 ainsi que ses futurs amendements;
- b) Le plan des secteurs de PIIA, préparé par Provencher Roy + Urbanisme en date du mois de juillet 2013 et dont un exemplaire est joint au présent règlement comme annexe « A ».

1.5 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

- a) les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement;
- b) les lots ou parties de lots, les bâtiments ou parties de bâtiments, les constructions ou parties de constructions existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'occupation est modifiée, ne peuvent être occupés que conformément aux dispositions du présent règlement.
- c) les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne peuvent être reconstruits, transformés, agrandis, réparés ou rénovés que conformément aux dispositions du présent règlement;

- d) les enseignes, faisant l'objet d'un certificat d'autorisation, conformément au règlement sur les permis et certificats numéro 1371, ne peuvent être installées, modifiées, agrandies, remplacées que conformément aux dispositions du présent règlement.

1.6 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.7 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.8 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

(Règl. n° 1606, a. 8)

1.9 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats numéro 1371 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

Les historiques de développement des secteurs ont été inspirés des données retrouvées dans le document de Monsieur Stéphane Plante intitulé *Ville de Deux-Montagnes 1804-1994* (Bibliothèque nationale du Québec, 1993).

1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

(Règl. n° 1507, a. 2, a. 3, a. 4;)



2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DEMANDE ASSUJETTIE

L'approbation par le conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout certificat d'autorisation ou permis de construction. Les travaux assujettis sont spécifiés pour chacun des secteurs PIIA aux articles 3.5, 4.5, 5.5 et 6.5 du présent règlement.

2.2 FORME DE LA DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) le nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) le nom, prénom et adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- c) l'identification cadastrale du ou des terrains existants, les dimensions et les superficies;
- d) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle des plans;
- e) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécage, roc de surface, espace boisé, zones d'inondation, etc.), s'il y a lieu;
- f) tout autre document exigé par le présent règlement.

Les documents contenant les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet doivent être fournis de la manière suivante :

- trois (3) exemplaires couleurs dans un format égal ou inférieur à 8 ½ x 14 pouces ;
- un (1) exemplaire informatique si disponible en format .jpg, .pdf ou .tiff.

2.3 PROCÉDURE

2.3.1 DEMANDE ADRESSÉE À L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

Le requérant d'un permis ou certificat visé à l'article précédent doit acquitter les frais d'étude pour la demande de permis, accompagner sa demande de tous les documents relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'adresser au fonctionnaire désigné. Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si elle est conforme aux règlements d'urbanisme et peut demander au requérant de fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'inspecteur avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin qu'il puisse fournir les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de sa demande.

(Règl. n° 1606, a. 8)

2.3.2 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est jugée conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

(Règl. n° 1606, a. 8)

2.3.3 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- b) visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet. S'il estime qu'il ne peut recommander l'approbation de la demande, il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une demande modifiée au fonctionnaire désigné qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

(Règl. n° 1606, a. 8)

2.3.4 DÉCISION PAR LE CONSEIL

À la suite de la recommandation du Comité, le Conseil, par résolution, approuve les plans s'il les juge conformes au présent règlement, ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

2.3.5 CONDITIONS D'APPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :

- a) prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements;
- b) réalise son projet dans un délai fixé;
- c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

2.3.6 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents du plan d'implantation et d'intégration architecturale après approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.3.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution approuvant les plans, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la Ville.

(Règl. n°1606, a.8)

2.4 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais.

Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende est d'un montant minimal de deux cent dollars (200\$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre cent dollars (400\$) s'il est une personne morale. Ce montant ne doit pas excéder mille dollars (1000\$) si le contrevenant est une personne physique et deux mille dollars (2000\$) s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille dollars (2000\$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4000\$), s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Ville, sur autorisation du conseil municipal.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

(Règl. n° 1507, a. 5, a. 6;)



3 PIIA-01 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU GRAND MOULIN

3.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

Deux-Montagnes est, vers 1910, un territoire presque exclusivement agricole sauf pour les berges de la rivière des Mille Îles et du lac des Deux-Montagnes.

Déjà vers la fin du XIX^e siècle, la rivière des Mille Îles attire des touristes et des villégiateurs, provenant principalement du milieu anglophone montréalais. Ces derniers, attirés par les plages, s'installent sur les berges, notamment le long du chemin du Grand-Moulin et du boulevard du Lac.

Graduellement, les premiers touristes et villégiateurs vont rechercher plus au nord la quiétude et les grands espaces, délaissant peu à peu la rivière et le lac qui accueillent, au début des années 1920, un nouveau type de touriste issu de la classe moyenne. Ces derniers sont en nombre plus nombreux que la première vague de villégiateurs anglophones, et ils s'installent dans les chalets d'été qu'ils transformeront plus tard en demeures permanentes.

Entre 1921 et 1945, on retrouve dans le quartier la majorité des résidences permanentes de Deux-Montagnes, en plus des chalets d'été. Les rues Grand-Moulin, Royal-Park et Elm, ainsi que les 9^e, 10^e et 11^e Avenue sont les principales artères accueillant les nouvelles résidences.

3.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments situés dans le secteur sud-est du territoire de la Ville de Deux-Montagnes révèlent plusieurs caractéristiques architecturales exprimant la villégiature et les anciens chalets d'été. Le présent chapitre vise les objectifs suivants :

- a) Conserver le caractère typique des résidences champêtres vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments;
- b) Permettre le remembrement des lots et l'intégration harmonieuse de nouvelles constructions contemporaines de plus grand gabarit.

3.3 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans les zones concernées par le PIIA-01, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

3.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Secteur boisé;
- Cœur du « Vieux Deux-Montagnes »;
- Valeur patrimonial et historique;
- Anciennes résidences d'été datant du début du XX^e siècle.

3.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-01 :

- a) La subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots ;
- b) La construction d'un nouveau bâtiment principal ;
- c) La reconstruction d'un bâtiment principal ;
- d) La modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement équivalent à plus de 35% de la superficie de plancher existante ;
- e) La rénovation d'un bâtiment principal entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et /ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en terme de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;
- f) Le déplacement d'un bâtiment principal ;
- g) L'implantation et la modification d'une enseigne ;
- h) L'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales ou l'agrandissement de toute aire de stationnement située en cours avant ou latérales.

3.6 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) exemplaires papier et un (1) exemplaire informatique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;
- b) le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction;
- c) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- d) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;
- e) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ou d'autres éléments de l'enveloppe extérieure;
- f) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ou d'autres éléments de l'enveloppe extérieure;
- g) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;

- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

3.7 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein de ce secteur de la Ville en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de lots de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction du critère suivant :

- 1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures d'intérêt; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec les terrains avoisinants.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes, en fonction des critères suivants :

- 1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction sont optimales par rapport à la superficie et la forme du terrain sur lequel elle est établie;
- 2) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles;
- 3) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 4) les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

- 1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- 2) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents;
- 3) la hauteur du bâtiment s'harmonise avec les bâtiments environnants;
- 4) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure et intégrer les nouvelles constructions ou les modifications de constructions existantes aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti environnant en répondant aux critères suivants :

- 1) l'architecture du bâtiment principal doit s'inspirer des caractères architecturaux traditionnels du secteur;
- 2) l'architecture d'un bâtiment principal de plus de 2 étages et comprenant 2 logements et plus peut présenter un langage architectural novateur et contemporain dans la mesure où il reprend certaines caractéristiques du cadre bâti environnant telles que les couleurs, les matériaux de revêtement ou les composantes ornementales;
- 3) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire (bâtiment isolé sur un lot de coin) sont articulées (murs avec reliefs);
- 4) le bâtiment implanté sur un lot de coin, présente des façades articulées ne comportant pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades;
- 5) les façades de bâtiments sont modulées et/ou les ouvertures disposées de manière à maximiser l'éclairage naturel et l'utilisation de l'énergie solaire passive;
- 6) les méthodes de construction et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments;
- 7) les toitures en pente sont privilégiées pour les maisons unifamiliales. Toutefois, cette forme peut varier en étant similaire à la forme du toit et à l'orientation de l'arrête de l'un des bâtiments principaux adjacents;
- 8) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture, tel une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc.;
- 9) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures;
- 10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées par un traitement architectural particulier, principalement la fenestration;
- 11) le traitement architectural est de grande qualité et se distingue par son originalité;
- 12) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal;
- 13) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural;
- 14) les façades avant de constructions contigües présentent un traitement différencié soit par l'utilisation des diverses couleurs ou composantes ornementales, par des décrochés ou autres méthodes afin d'éviter la monotonie;
- 15) l'utilisation du déclin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée pour la façade principale et pour toute façade qui a front sur rue;
- 16) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment doit être minimisé.

OBJECTIF 5

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- 1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origine;
- 2) la modification, l'agrandissement ou le déplacement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement;
- 3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine;
- 4) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment;
- 5) la hauteur de l'agrandissement est proportionnelle à la hauteur du bâtiment existant;
- 6) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment existant met en valeur la structure et le type de construction en place;
- 7) la construction présente un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.) et est intégrée au bâtiment principal;
- 8) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale.

OBJECTIF 6

Favoriser une gestion écologique du site et renforcer l'unité visuelle du secteur en respectant les critères suivants :

- 1) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle;
- 2) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant;
- 3) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants;
- 4) un talus créé suite à des travaux de nivellement ou de remblai doit faire l'objet d'un aménagement paysager;
- 5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle;
- 6) les aires de stationnement sont localisées et aménagées de façon à être le moins visibles de la voie publique de circulation;
- 7) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments et les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés;
- 8) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain;
- 9) la quantité de surfaces imperméables est diminuée et/ou des mesures technologiques sont mises en place pour favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

(Règl. n° 1507, a. 7, a. 8, a. 9, a. 10;)



4 PIIA-02 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU LAC

4.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

Outre le quartier Grand-Moulin et Lakebreeze, où se concentre une soixantaine d'habitations, le reste de la Ville de Deux-Montagnes n'est qu'une succession de fermes qui s'étendent des limites de la Ville de Saint-Eustache jusque bien au-delà des limites de la future Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

À partir de l'arrivée du premier train en partance de la gare centrale de Montréal à destination de Toronto, en 1917, l'économie de tout le quartier sera grandement axée sur le chemin de fer. En cette fin de décennie où l'industrie du tourisme donne une nouvelle vocation à un lieu où l'agriculture s'avère la seule économie d'importance, l'arrivée du train permettra de consolider l'émergence du tourisme dans la région.

Ainsi, attirés par les plages de la région, les touristes amènent un nouveau souffle économique dans la région. Les paysans qui, dans les années 1910-1920 continuent de cultiver la terre, voient certains des vacanciers s'intéresser aux terrains situés près du lac, particulièrement à proximité du boulevard du Lac.

Le boulevard du Lac accueille encore dans les années 1950 plusieurs chalets, particulièrement sur les rues Lakebreeze, Lakewood, Lakeview et Crescent. Progressivement, la transformation de ces chalets en maisons habitables à l'année longue se poursuit.

4.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments situés dans le secteur sud-ouest du territoire de la Ville de Deux-Montagnes révèlent plusieurs aspects architecturaux exprimant la villégiature et les anciennes grandes propriétés. Le présent chapitre vise à conserver le caractère typique des résidences champêtres vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

4.3 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans les zones concernées par le PIIA-02, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

4.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Secteur boisé;
- Terrains de superficie supérieure à la moyenne municipale;
- Anciennes résidences d'été datant du début du XX^e siècle côtoyant des projets résidentiels de moyenne densité.

4.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-02 :

- a) La subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots ;
- b) La construction d'un nouveau bâtiment principal ;
- c) La reconstruction d'un bâtiment principal ;
- d) La modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement équivalent à plus de 50% de la superficie de plancher existante ;
- e) La rénovation d'un bâtiment principal entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et /ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en terme de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal ;
- f) Le déplacement d'un bâtiment principal ;
- g) L'implantation et la modification d'une enseigne ;
- h) L'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales, des commerces ou des constructions ayant des habitations et de l'activité commerciale ou l'agrandissement de toute aire de stationnement située en cours avant ou latérales.

4.6 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) exemplaires papier et un (1) exemplaire informatique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;
- b) le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction;
- c) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- d) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;
- e) des photographies récentes prises dans les 3 mois qui précèdent la demande illustrant la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants afin d'obtenir une image globale du secteur d'intervention;
- f) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ou d'autres éléments de l'enveloppe extérieure;
- g) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;

- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

4.7 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein de ce secteur de la Ville en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction du critère suivant :

- 1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures et les boisés d'intérêts; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec les terrains avoisinants.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes, en fonction des critères suivants :

- 1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction sont optimales par rapport à la superficie et la forme du terrain sur lequel elle est établie ;
- 2) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles;
- 3) le nouveau bâtiment, l'agrandissement ou le bâtiment déplacé doit être implanté de façon à protéger le maximum d'arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 4) les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

- 1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- 2) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents;
- 3) la hauteur du bâtiment s'harmonise avec les bâtiments environnants;
- 4) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure et intégrer les nouvelles constructions ou les modifications de constructions existantes ou leur reconstruction aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti environnant en répondant aux critères suivants :

- 1) l'architecture du bâtiment principal doit s'inspirer des caractères architecturaux traditionnels du secteur;
- 2) l'architecture d'un bâtiment principal de plus de 2 étages et comprenant 2 logements et plus peut présenter un langage architectural novateur et contemporain dans la mesure où il reprend certaines caractéristiques du cadre bâti environnant telles que les couleurs, les matériaux de revêtement ou les composantes ornementales;
- 3) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire (bâtiment isolé sur un lot de coin) sont articulées (murs avec reliefs);
- 4) le bâtiment implanté sur un lot de coin, présente des façades articulées ne comportant pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades;
- 5) les façades de bâtiments sont modulées et/ou les ouvertures disposées de manière à maximiser l'éclairage naturel et l'utilisation de l'énergie solaire passive;
- 6) les méthodes de construction et les choix de matériaux améliorent la performance énergétique des bâtiments;
- 7) les toitures en pente sont privilégiées pour les maisons unifamiliales. Toutefois, cette forme peut varier en étant similaire à la forme du toit et à l'orientation de l'arrête de l'un des bâtiments principaux adjacents;
- 8) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture, tel une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc.;
- 9) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures;
- 10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées par un traitement architectural particulier, principalement la fenestration;
- 11) le traitement architectural est de grande qualité et se distingue par son originalité;
- 12) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal;
- 13) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural;
- 14) les façades avant de constructions contigües présentent un traitement différencié soit par l'utilisation des diverses couleurs ou composantes ornementales, par des décrochés ou autres méthodes afin d'éviter la monotonie;
- 15) l'utilisation du déclin de bois, de panneaux préfinis en fibre de bois agglomérées, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée pour la façade principale et pour toute façade qui a front sur rue;
- 16) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment doit être minimisé.

OBJECTIF 5

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- 1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines;
- 2) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement;
- 3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine;
- 4) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment;
- 5) la hauteur de l'agrandissement est proportionnelle à la hauteur du bâtiment existant;
- 6) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment du bâtiment existant met en valeur la structure et le type de construction en place;
- 7) la construction présente un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.) et est intégrée au bâtiment principal;
- 8) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale.

OBJECTIF 6

Favoriser une gestion écologique du site et renforcer l'unité visuelle du secteur en respectant les critères suivants :

- 1) la topographie d'un terrain ne fait pas l'objet d'une modification substantielle;
- 2) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant;
- 3) lorsqu'un terrain fait l'objet de travaux de remblai, ceux-ci ne devraient pas, dans la mesure du possible, avoir pour effet de nuire à la santé des arbres existants;
- 4) un talus créé suite à des travaux de nivellement ou de remblai doit faire l'objet d'un aménagement paysager;
- 5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle;
- 6) la préservation des percées visuelles sur les paysages panoramiques est favorisée en limitant l'implantation de constructions et de plantations qui compromettraient les ouvertures sur la rivière des Mille Îles et sur le Lac des Deux-Montagnes à partir de la voie publique;
- 7) les aires de stationnement sont localisées et aménagées de façon à être le moins visibles de la voie publique de circulation;
- 8) les matériaux de revêtement pour la toiture des bâtiments et les surfaces pavées dont l'indice de réflectivité est élevé sont privilégiés;
- 9) l'aménagement d'îlots de végétations intégrés aux aires de stationnement est préconisé pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain;

- 10) la quantité de surfaces imperméables est diminuée et/ou des mesures technologiques sont mises en place pour favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

(Règl. n° 1507, a. 11, a. 12, a. 13;)



5 PIIA-03 S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU CHEMIN D'OKA

5.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

À partir des années 1920, l'afflux de vacanciers permettra le développement de commerces reliés à la nourriture, d'épiceries et de restaurants qui seront ouverts seulement l'été et situés sur le chemin d'Oka. Ce dernier est surtout occupé par des maisons de cultivateurs, à cette époque.

Alors que l'industrie reste absente, le développement commercial du village débute vraiment avec l'essor résidentiel du début des années cinquante.

5.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments situés le long du chemin d'Oka révèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment la richesse du patrimoine de la Ville de Deux-Montagnes. Le présent chapitre vise à conserver le caractère patrimonial et à souligner la mixité d'usage vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

5.3 ZONE APPLICABLE

Le présent règlement s'applique à tous les immeubles du secteur PIIA-03, contigus au chemin d'Oka, tel qu'illustré au plan de zonage du règlement de zonage.

5.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Point d'entrée et artère principale (historique) de développement de la Ville;
- Long tronçon linéaire présentant diverses caractéristiques;
- Milieu mixte (fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux et institutionnelles);
- Implantations, gabarits et qualité architecturale du cadre bâti très variés;
- Grandes surfaces de stationnement en cour avant (à certains endroits) et nombreuses entrées charretières.

5.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux assujettis est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant les travaux suivants dans l'aire d'application du PIIA-03 :

- a) la subdivision d'un terrain ou le remembrement de lots ;
- b) la construction d'un nouveau bâtiment principal ;
- c) la reconstruction d'un bâtiment principal ;
- d) la modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement de la superficie de plancher existante ;

- e) la rénovation d'un bâtiment principal entraînant la modification des matériaux de parement extérieur, le remplacement des portes et des fenêtres d'un style substantiellement différent de celles existantes et /ou entraînant des modifications des proportions et des dimensions des ouvertures structurales d'origine du bâtiment et la modification ou le remplacement d'un élément en saillie ou d'un élément architectural décoratif dont l'apparence diffère de ceux d'origine en terme de configuration et de dimensions, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal) ;
- f) le déplacement d'un bâtiment principal ;
- g) l'implantation et la modification d'une enseigne ;
- h) l'aménagement d'une aire de stationnement desservant des habitations multifamiliales, des commerces ou des constructions ayant des habitations et de l'activité commerciale ou l'agrandissement de toute aire de stationnement située en cours avant ou latérales ;
- i) un changement d'usage principal entraînant des transformations extérieures en cours avant ou latérale ou une augmentation de plus de 5 cases de stationnement.

5.6 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) exemplaires papier et un (1) exemplaire informatique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;
- b) le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction;
- c) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- d) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;
- e) des photographies récentes prises dans les 3 mois qui précèdent la demande illustrant la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants afin d'obtenir une image globale du secteur d'intervention;
- f) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur ou d'autres éléments de l'enveloppe extérieure;
- g) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;
- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

5.7 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Afin de préserver l'échelle humaine de la rue principale, de rechercher une homogénéité et de favoriser l'amélioration de la qualité des projets d'insertion et des aménagements,

la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction le long du chemin d'Oka en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction du critère suivant :

- 1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures et les boisés d'intérêts; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec les terrains avoisinants.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes et distinguer les intersections stratégiques du chemin d'Oka en fonction des critères suivants :

- 1) l'implantation et la volumétrie d'une nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment sont optimales par rapport à la superficie, la localisation et la forme du terrain sur lequel elle est établie;
- 2) la construction de bâtiments articulés et adaptés à la configuration du coin de rue est privilégiée;
- 3) les nouveaux bâtiments créés une continuité physique et un encadrement visuel du chemin d'Oka;
- 4) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 5) les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal et être implantés hors des champs visuels à partir de la voie publique.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

- 1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- 2) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents;
- 3) les gabarits des bâtiments de plus de 2 étages sont modulés de manière à s'harmoniser aux gabarits des constructions adjacentes à l'aide de processus de gradation des hauteurs, avancées, retraits, décrochés au niveau des façades, et autres stratégies architecturales.

OBJECTIF 4

Intégrer les nouvelles constructions aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti environnant, en répondant aux critères suivants :

- 1) le traitement architectural est de grande qualité et se distingue par son originalité;

- 2) le style architectural des bâtiments accessoires s'harmonise avec le bâtiment principal;
- 3) l'architecture du bâtiment principal s'inspire des caractères architecturaux traditionnels du secteur;
- 4) les façades principales des bâtiments faisant front au chemin d'Oka sont articulées (murs avec reliefs). Des décrochés sont prévus afin de rompre la linéarité du bâtiment et éviter la monotonie (favoriser une distribution des volumes);
- 5) toutes les façades présentent un traitement particulier; le bâtiment ne comportant pas de murs aveugles du côté des voies de circulation et, dans la mesure du possible, sur les autres façades;
- 6) l'implantation d'une galerie ou d'une terrasse peut être réalisée en façade en autant que celle-ci concorde et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment;
- 7) pour les constructions mixtes, les espaces commerciaux du rez-de-chaussée comportent un accès direct à la rue différent de celui des logements et celui-ci se distingue par un élément architectural tel une marquise, un auvent, etc.
- 8) dans chaque bâtiment mixte, les logements ont au moins un accès partagé donnant directement sur la rue;
- 9) l'aménagement de terrasses est encouragé afin de favoriser une animation des lieux. Leur implantation est privilégiée en cours avant et latérales, et elles intègrent un aménagement paysager de qualité;
- 10) les ouvertures de la façade principale sont encadrées (particulièrement la fenestration) par un traitement architectural particulier et les couleurs des matériaux de revêtement sont sobres;
- 11) les devantures commerciales présentent une grande proportion de surface vitrée;
- 12) les marquises s'agencent aux caractéristiques des bâtiments par leurs formes, leurs couleurs et les matériaux employés;
- 13) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes n'obstruent pas les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment;

OBJECTIF 5

Consolider le caractère villageois et multifonctionnel du milieu lors de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- 1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt n'a pas pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines;
- 2) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine;
- 3) la hauteur de l'agrandissement s'harmonise à celle du bâtiment existant;
- 4) toute modification à une construction existante s'harmonise avec celle-ci en ce qui a trait à la volumétrie, aux matériaux de revêtement extérieur, au type de toiture, aux ouvertures, etc.;
- 5) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux et arrière s'harmonisent avec ceux de la façade principale.

OBJECTIF 6

Favoriser des matériaux de revêtement et des couleurs à l'image des bâtiments environnants en respectant les critères suivants :

- 1) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé;
- 2) les matériaux et couleurs du revêtement extérieur affichent un traitement sobre qui s'harmonise avec le milieu. Les éléments décoratifs et architecturaux peuvent cependant être de couleur plus voyante et contrastante;
- 3) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les murs extérieurs de toute façade d'un bâtiment principal sont, dans l'ordre, le bois teint ou peint, la brique, la pierre ou tout revêtement s'apparentant au bois;
- 4) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les toitures à versants sont la tôle à baguette ou pincée et le bardeau d'asphalte de couleur sobre;
- 5) les fondations apparentes offrent une finition intéressante.

OBJECTIF 7

Favoriser une gestion écologique du site et préserver et renforcer l'unité visuelle de l'ensemble que constitue le chemin d'Oka en respectant les critères suivants :

- 1) les cours avant des bâtiments n'ayant pas front sur rue sont aménagées par la plantation d'arbres et arbustes;
- 2) des plantations d'arbres atténuent l'impact visuel des infrastructures d'alimentation électrique;
- 3) un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 4) la préservation des percées visuelles sur les paysages panoramiques est favorisée en limitant l'implantation des constructions et clôtures ainsi que des plantations qui compromettraient les ouvertures sur la rivière des Mille Îles et sur le Lac des Deux-Montagnes à partir du chemin d'Oka (où applicable);
- 5) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle; les murets de soutènement de plus de 2m doivent être recouverts de végétation;
- 6) les aménagements paysagers sont compatibles avec les aménagements paysagers existants sur le site et aux pourtours, et mettent en valeur les bâtiments qu'ils accompagnent;
- 7) les équipements mécaniques sont situés à un endroit non visible de la rue, ou dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager;
- 8) les équipements mécaniques des toitures sont camouflés et munis d'un écran visuel et d'un écran anti-bruit orienté vers l'avant; les équipements techniques (ex. : éléments mécaniques et de ventilation, chambres à déchets, réservoir à combustible, etc.) sont favorisés en cours latérales et sont dissimulés de la voie publique et des zones résidentielles;
- 9) les aires de stationnement doivent être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques, préférablement en cours arrière;

- 10) les matériaux de revêtement utilisés pour la toiture des bâtiments et les surfaces pavées présentent un indice de réflectivité élevé et des îlots de végétations sont intégrés aux aires de stationnement pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain;
- 11) la quantité de surfaces imperméables est diminuée et/ou des mesures technologiques sont mises en place pour favoriser l'infiltration dans le sol et/ou la récupération des eaux de ruissellement;
- 12) les aires de stationnement présentent des passages piétons pour assurer le confort et la sécurité des piétons;
- 13) les matériaux à privilégier pour une terrasse commerciale sont le bois ainsi que la pierre; tous les matériaux constituant une terrasse commerciale sont de couleur sobre. L'auvent couvrant une terrasse est également de couleur sobre;
- 14) les matériaux à privilégier pour les garde-corps des terrasses commerciales sont le fer forgé et le bois;
- 15) l'éclairage est efficace, sobre et à l'échelle du piéton. Il s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et est orienté vers le sol;
- 16) des supports à bicyclettes sont aménagés lorsque le type d'usage s'y prête.

OBJECTIF 8

Intégrer l'affichage au noyau villageois afin de permettre de développer une image distinctive, sobre et particularisée du chemin d'Oka, en fonction des critères suivants :

- 1) les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes s'harmonisent avec le milieu environnant contribuant à créer un corridor paysager de qualité sur le chemin d'Oka et mettent en valeur le style architectural du bâtiment qu'elles accompagnent;
- 2) les enseignes d'un bâtiment regroupant plusieurs commerces ont une implantation et un caractère homogène, s'harmonisant au niveau de leurs dimensions et du format de leur message;
- 3) toute nouvelle enseigne à l'intérieur d'une enseigne commune s'harmonise avec les caractéristiques des enseignes existantes (dimensions, matériaux, etc.);
- 4) la conception et le graphisme de l'enseigne sont de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au chemin d'Oka;
- 5) l'enseigne ne masque pas une caractéristique architecturale d'intérêt et doit préférablement occuper une surface homogène; les enseignes et les affiches sont considérées comme des composantes architecturales du bâtiment;
- 6) une enseigne commerciale peut être éclairée par réflexion discrète, du haut vers le bas, ou par l'intérieur (rétro-éclairé);
- 7) une enseigne détachée évite de dominer le site ou l'architecture du bâtiment, doit s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas entrer en conflit avec d'autres enseignes implantées sur les terrains adjacents;
- 8) un aménagement paysager masque la base des enseignes sur poteau, muret ou socle.

(Règl. n° 1507, a. 14, a. 15, a. 16 ; Règl. n° 1633, a. 2)



6 PIIA-04 S'APPLIQUANT AU NORD DU CHEMIN D'OKA

6.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS SITUÉS AU NORD DU CHEMIN D'OKA

6.1.1 SECTEUR DU GOLF

Au nord du chemin d'Oka, la 5e Avenue, qui est le prolongement du chemin du Grand-Moulin, deviendra le premier développement résidentiel de Deux-Montagnes. Entre 1921 et 1945, des terrains situés sur la 5^e Avenue, sur une distance d'un demi-kilomètre, seront morcelés et revendus surtout à des anglophones qui s'installeront dans des maisons habitables pendant les quatre saisons.

La Ville de Deux-Montagnes se transforme. De moins en moins touristique, de plus en plus résidentielle, un besoin de terrains se fait ressentir. Entre 1946 et 1965, on assiste à un déclin rapide de l'agriculture dans la Ville. La demande de terrains à partir du début des années cinquante est si grande que de nombreux cultivateurs vendront des parties appréciables de leurs terres, tandis que d'autres décideront de bâtir une série de maisons sur leurs propriétés.

Au mois de mai 1975, le club de golf est vendu à un promoteur immobilier, et dès l'année suivante débutera la construction résidentielle sur l'ancien terrain de golf.

6.1.2 SECTEUR DE L'OLYMPIA

Les années 1939-1945 pousseront de nombreux résidents à s'installer dans des maisons logeables à l'année longue. L'origine de cette vague de nouveaux résidents se concentre surtout dans le sud-ouest de l'île de Montréal (Verdun, Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri) : face à la pénurie et la hausse des loyers à Montréal et attirés par le chemin de fer qui leur permet de compter sur un moyen de transport sûr et relativement économique pour se rendre de leur résidence à leur travail, c'est en grand nombre que se tournent vers Deux-Montagnes les villégiateurs estivaux qui transforment leurs chalets en résidences permanentes.

C'est donc avec la seconde guerre mondiale et la proximité du train que s'amorcera le boom résidentiel qui caractérisera la Ville de Deux-Montagnes jusqu'au milieu des années soixante.

Entre 1941 et 1961, la population de la Ville de Deux-Montagnes augmente de 394% : c'est une chasse aux terrains qui s'amorce à partir du début des années cinquante. De nouvelles avenues, situées au nord du chemin d'Oka, de la 15^e à la 20^e Avenue, accueillent elles aussi de nouveaux résidents. Cette poussée de la construction résidentielle continue jusqu'au milieu des années soixante. La Ville de Deux-Montagnes sera, de 1950 à 1965, avec Saint-Eustache, le choix privilégié des nouvelles familles nucléaires qui apportent avec elles une cohorte de baby-boomers.

6.1.3 SECTEUR DU COTEAU

L'ouverture des autoroutes 15 et 640 et l'avènement du métro pendant les années soixante exercent une forte attraction sur les utilisateurs du train de banlieue qui sont amenés peu à peu à délaisser les wagons du CN pour utiliser d'autres moyens de transport.

Les derniers grands terrains encore disponibles à cette époque sont en majorité situés au nord de la rue Guy, et ils ne seront pas exploités avant la fin des années soixante-dix.

Au cours de cette décennie, la fréquentation de la ligne de train Montréal/Deux-Montagnes ne cesse de diminuer. L'ouverture en 1975 de l'autoroute 13 reliant Saint-Eustache au réseau routier de Montréal est un autre coup dur asséné au train de banlieue. Malgré la crise du pétrole de 1973, la voiture reste le moyen de transport par excellence des banlieusards.

Vers 1979, la Ville de Deux-Montagnes ouvre de nouvelles rues situées à l'arrière de la polyvalente Deux-Montagnes. Dotées de toutes les infrastructures nécessaires, aqueduc et égouts, les terrains longeant ces rues sont cédés en majeure partie à des investisseurs européens attirés par les promesses de promoteurs plus ou moins sérieux. On devra attendre jusqu'en 1985 avant que soient mises en valeur les rues ouvertes six ans plus tôt. Le quartier nommé « le Coteau Deux-Montagnes » sera appelé à se développer à une vitesse prodigieuse.

6.1.4 SECTEUR DE LA GARE

Pendant les années 1990 et 2000, la Ville de Deux-Montagnes a vu ses derniers grands terrains vacants, situés au nord du territoire, se développer quasi entièrement. L'attrait régional de ce secteur est principalement créé par la proximité des grandes artères de transport que sont l'autoroute 640 et le train de banlieue (dont les rails ont été rénovés au début des années 1990), ce qui a rapidement attiré un nombre important de nouveaux résidents et commerçants.

L'offre de plus en plus restreinte de terrains combinée à une demande toujours croissante de nouvelles unités d'habitation ont eu comme résultat un secteur au tissu urbain plus dense : terrains plus petits, bâtiment jumelés, contigus et unités multifamiliales s'y côtoient.

Se retrouve aussi dans ce secteur le centre commercial de Deux-Montagnes, de nombreux commerces de proximité le long du boulevard des Promenades, ainsi que d'importants établissements récréotouristiques tels que l'aréna et la salle de spectacle de l'Olympia.

Ce secteur fait partie intégrante d'une aire TOD identifiée au plan métropolitain d'aménagement et développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adopté en décembre 2011. Conséquemment, il sera désormais favorisé dans ce secteur des projets de développement combinant une mixité d'usages et une densification du territoire. La vision et les orientations d'aménagement et de développement qui en découleront seront confirmées dans le cadre de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme de la Gare de Deux-Montagnes.

6.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments situés dans les secteurs du Golf et de l'Olympia révèlent plusieurs caractéristiques architecturales exprimant la vie de banlieue, tandis que les bâtiments situés dans les secteurs du Coteau et de la Gare affichent des attributs architecturaux exprimant la vie citadine de villes modernes et un tissu résidentiel bien consolidé.

Le présent chapitre vise à conserver le caractère résidentiel vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

6.3 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans les zones concernées par le PIIA-04, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

6.4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Secteur voué au développement résidentiel de faible et moyenne densité;
- Secteur boisé.

6.5 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation est obligatoire dans l'aire d'application du PIIA-04 pour les travaux suivants :

- a) La subdivision d'un terrain ou le remembrement d'un lot ;
- b) La construction d'un bâtiment principal ou un ensemble de bâtiments principaux;
- c) La reconstruction d'un bâtiment principal ;
- d) La transformation de plus de 50% du gabarit ou de la superficie d'implantation au sol d'un bâtiment principal ;
- e) La rénovation d'un bâtiment principal entraînant la modification de la nature des matériaux de parement extérieur, sauf en façade arrière si ces interventions sont non visibles de la voie publique (terrain d'angle et transversal).

6.6 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) exemplaires papier et un (1) exemplaire informatique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;
- b) le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction;
- c) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- d) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;

- e) des photographies récentes prises dans les 3 mois qui précèdent la demande illustrant la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants afin d'obtenir une image globale du secteur d'intervention;
- f) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur;
- g) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;
- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

6.7 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Afin de favoriser un développement résidentiel de qualité et intégré au milieu boisé, la Ville évalue la performance des projets de lotissement ou de construction dans ce secteur en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Planifier les subdivisions ou le remembrement de façon harmonieuse avec les composantes naturelles du secteur, en fonction du critère suivant :

- 1) le projet est conçu de manière à préserver les arbres matures et les boisés d'intérêts; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 2) les dimensions et l'orientation des terrains s'harmonisent avec les terrains avoisinants.

OBJECTIF 2

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes et de manière à préserver les arbres d'intérêt, en fonction des critères suivants :

- 1) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment s'harmonise, dans la mesure du possible, avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles;
- 2) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement est implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 3) les marges latérales s'apparentent aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu;
- 4) la topographie d'un terrain n'est pas substantiellement modifiée.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

- 1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- 2) le niveau du rez-de-chaussée n'est pas plus élevé que celui des bâtiments adjacents;
- 3) le bâtiment qui présente un volume plus grand que celui des bâtiments voisins n'est accepté que s'il est brisé en volumes plus petits à l'aide de retraits ou d'avancées ou d'autres stratégies architecturales;
- 4) la hauteur du bâtiment s'harmonise avec les bâtiments environnants.

OBJECTIF 4

Intégrer les constructions aux formes architecturales du milieu bâti environnant et dégagant une image architecturale de qualité supérieure, en répondant aux critères suivants :

- 1) l'architecture du bâtiment principal doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du secteur;
- 2) la façade principale du bâtiment ainsi que la façade secondaire d'un bâtiment localisé sur un lot de coin sont articulées (murs avec reliefs) et ne comportent pas de murs aveugles du côté des voies publiques de circulation;
- 3) les entrées principales du bâtiment se distinguent par un élément d'architecture, tel une galerie, un perron, un porche, une marquise, un fronton, etc.;
- 4) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement révèlent les traits dominants du milieu d'appartenance telles que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures;
- 5) le traitement architectural est de grande qualité et se distingue par son originalité;
- 6) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal si ils sont visibles de la voie publique;
- 7) les équipements d'éclairage sont décoratifs, sobres et orientés vers le sol, à l'échelle du piéton et s'harmonisant avec le style architectural. Pour le boulevard des Promenades et la 20^e Avenue, entre le boulevard des Promenades et le boulevard Deux-Montagnes, il est possible d'avoir un éclairage par l'intérieur (rétro-éclairé).

(Règl. n° 1633, a. 2)

OBJECTIF 5

Préserver le caractère patrimonial et multifonctionnel du milieu vis-à-vis de toute reconstruction ou modification d'une construction, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- 1) la modification, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt n'a pas pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origine;
- 2) la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment s'insère de façon harmonieuse à la volumétrie du bâtiment existant ainsi qu'à son environnement;
- 3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine;
- 4) les éléments accessoires au bâtiment tels que les auvents et les enseignes ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment;
- 5) la hauteur de l'agrandissement s'harmonise avec celle du bâtiment existant;

- 6) toute modification à une construction existante s'harmonise avec celle-ci en ce qui a trait à la volumétrie, aux matériaux de revêtement extérieur, au type de toiture, aux ouvertures, etc.);
- 7) la qualité architecturale et les matériaux de revêtement extérieur des murs latéraux s'harmonisent avec ceux de la façade principale.

OBJECTIF 6

Favoriser des matériaux de revêtement et des couleurs à l'image des bâtiments environnants en respectant les critères suivants :

- 1) les couleurs utilisées pour les toitures et les détails de toitures sont sobres et s'harmonisent avec le revêtement des façades;
- 2) l'utilisation du déclin de bois, de panneaux préfinis en fibres de bois agglomérées, de briques et de matériaux de maçonnerie pour le revêtement extérieur est privilégiée en façade principale;
- 3) les mêmes critères que pour la façade principale s'appliquent pour la façade secondaire lorsqu'un bâtiment est implanté à l'intersection de deux rues ;
- 4) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé.

OBJECTIF 7

Préserver et renforcer l'unité visuelle du secteur en respectant les critères suivants :

- 1) tous les éléments naturels existants, tels que les arbres à maturité et autres éléments de végétation intéressants et de qualité, sont protégés et intégrés à l'aménagement paysager, particulièrement dans les cours avant;
- 2) les arbres matures et/ou de valeur sont conservés et mis en valeur;
- 3) les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle. »

(Règl. n° 1507, a. 17;)