



**RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) N° 1007-10**

CHAPITRE 5 :

Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

Section 5.1 : Champ d'application

5.1.1 : Territoire assujéti

La présente section s'applique aux terrains situés en tout ou en partie à l'intérieur des secteurs montagneux, soit :

Secteurs présentant une pente de 20 % et plus ;
Secteurs en montagne, soit les secteurs situés à 325 mètres d'élévation et plus;

Les secteurs montagneux visés par la présente section sont illustrés aux annexes 1 et 2.

5.1.2 : Interventions assujéties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'une ou l'autre des interventions suivantes à l'intérieur des secteurs montagneux lors de la demande de permis de lotissement, de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le *Règlement sur les permis et certificats* :

1. Dans le cas d'une opération cadastrale ayant pour résultat :
 - a) La création d'une nouvelle rue, le prolongement d'une rue existante ou la modification du tracé d'une rue ;
 - b) La création d'un nouveau lot conforme aux règlements d'urbanisme et destiné à recevoir une construction.
2. Dans le cas de la construction, de la reconstruction ou du déplacement d'un bâtiment principal ;
3. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal qui entraîne :
 - a) Une augmentation de la hauteur du bâtiment principal de 2 mètres ou plus ;
 - b) Une augmentation de la superficie de plancher initiale de 50 % et plus ;
4. Dans le cas de la construction, de la reconstruction ou du déplacement d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 50 m² et plus ;
5. Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment principal entraînant la modification des matériaux de parement extérieur ou une augmentation des ouvertures existantes ;
6. Dans le cas d'un aménagement d'une allée de circulation et des cases de stationnement;
7. Dans le cas de l'installation d'équipements d'éclairage extérieur;
8. Dans le cas de travaux de remblai ou de déblai qui ont pour effet de modifier de façon importante la topographie du terrain.

**CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs
montagneux.**

5.1.3 : Références pour l'évaluation des objectifs et des critères

L'annexe 5, « Croquis des modes d'implantation à favoriser et à éviter en secteurs montagneux » fait office de référence pour l'évaluation des interventions proposées en fonction des objectifs et critères du présent chapitre.

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

Section 5.2 : Objectifs et critères applicables interventions à l'intérieur des secteurs montagneux

5.2.1 : Objectifs généraux

L'objectif principal de cette section vise à assurer une implantation et une intégration optimale des interventions à l'intérieur des secteurs montagneux de manière à protéger l'environnement naturel, à maintenir la qualité paysagère de ces secteurs ainsi que les perspectives visuelles.

5.2.2 : Le lotissement

Objectifs :

Concevoir un projet de lotissement qui favorise un équilibre entre le milieu bâti et le milieu naturel.

Critères :

Les critères suivants s'appliquent au lotissement :

1. Le projet de lotissement s'adapte à la topographie du site. Dans le but de respecter ce critère, certains lots peuvent présenter une superficie et des dimensions plus grandes que celles autorisées aux règlements d'urbanisme pour tenir compte de la topographie et les secteurs montagneux. À titre d'exemple uniquement :
 - a) Pour éviter l'implantation sur les sommets de montagne, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour permettre la construction sur un plateau situé sous le sommet de montagne ou dans un point bas par rapport au sommet;
 - b) Dans un secteur présentant une pente de 20 % et plus, le lot présente une superficie et des dimensions plus importantes pour assurer des retraits raisonnables entre les constructions et le milieu hydrique et sensible de manière à éviter un ruissellement important des eaux de surface et le transport de sédiments (maintien du drainage naturel du site). Le cas échéant, la superficie et les dimensions du lot sont suffisantes pour intégrer des mesures de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de ruissellement;
 - c) Pour minimiser les opérations de déblais et de remblais, le lot présente une superficie et des dimensions plus importantes de manière à maintenir la topographie naturelle du site;
 - d) Dans un secteur présentant une pente de 20 % et plus, le lot présente une superficie et des dimensions plus importantes de manière à éviter l'impact visuel des constructions à partir d'un point d'élévation inférieur.
 2. Le projet de lotissement respecte les caractéristiques naturelles du site. Dans le but de respecter ce critère, certains lots peuvent présenter une superficie plus grande que celle autorisée aux règlements d'urbanisme pour tenir compte des caractéristiques naturelles du site et du milieu environnant. À titre d'exemple uniquement :
 - a) Pour éviter la segmentation d'un milieu boisé, le lot présente une superficie et des dimensions plus importantes pour l'implantation des constructions dans des espaces déboisés ou présentant des arbres de moindre intérêt. Le cas échéant, le lotissement permet le maintien de corridor forestier;
-

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

- b) À proximité d'un milieu hydrique, le lot présente une superficie et des dimensions plus importantes afin de préserver les lacs, cours d'eau et milieux humides ainsi que les rives, notamment en présence d'un système de traitement autonome des eaux usées. Idéalement, l'intervention ne génère pas des eaux de ruissellement supplémentaire qu'avant les travaux.
3. Le projet de lotissement favorise l'aménagement d'accès sécuritaires (entrées charretières) ;
4. Dans le cas d'un lotissement en secteur présentant une pente de 20 % et plus, la pente de l'accès est adaptée à la topographie et le tracé de l'accès est sinueux de manière à favoriser la diminution des eaux de ruissellement vers la rue.

5.2.3 : Le réseau routier

Objectif :

Planifier un réseau routier qui tient compte des caractéristiques topographiques et naturelles du site.

Critères :

Les critères suivants s'appliquent à au réseau routier, selon le contexte d'intervention :

1. Le projet tient compte de la hiérarchie du réseau routier existant et propose un ensemble de voie de circulation permettant les fonctions de transit et de desserte locale des secteurs ;
2. Le réseau routier projeté permet d'assurer une connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant : le cas échéant, le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues. De plus, le projet minimise la longueur du réseau en favorisant un développement en grappe ;
3. Le réseau routier projeté respecte la topographie du site en s'arrimant à la sinuosité du secteur. Plus particulièrement, le réseau routier est orienté parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau, sauf lors de la traversée d'un milieu hydrique, minimisant les opérations de déblais et de remblais. De plus, le tracé privilégie l'utilisation du bas des pentes ;
4. La planification du réseau routier permet l'intégration d'ouvrages de rétention des eaux pluviales selon les conditions propres au site. Parmi les types d'ouvrages, on retrouve notamment les bassins de rétention de surface, des bassins de rétention souterrains ou des ouvrages de contrôle du débit ;
5. L'aménagement des fossés en bordure des rues est réalisé de façon à empêcher le ravinage et l'érosion de leur surface ;
6. Le réseau routier projeté comprend les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et des fossés de drainage (plan de révégétalisation des zones remaniées) ;
7. Le réseau routier projeté présente une emprise minimale assurant la circulation des véhicules d'urgences et des services municipaux.

5.2.4 : L'implantation des bâtiments

Objectif :

Privilégier une implantation des bâtiments qui préserve les caractéristiques naturelles et paysagères du site.

Critères :

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

Les critères suivants s'appliquent à l'implantation et l'agrandissement d'un bâtiment principal et accessoire :

1. L'implantation projetée préserve la topographie générale du site dans lequel il s'inscrit, favorise les secteurs de faibles pentes et évite les points élevés ou les sommets de montagne;
2. L'implantation projetée doit être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement au site d'accueil de façon à éviter la prédominance du bâtiment dans le paysage ;
3. L'implantation des bâtiments tient compte des espaces boisés, s'arrime, dans la mesure du possible, avec la cime des arbres de manière à ne pas dominer le paysage ;
4. L'implantation des bâtiments assure la préservation des arbres matures et permet de maintenir des espaces boisés entre les bâtiments du même terrain et les terrains adjacents;
5. L'implantation des bâtiments, dans la mesure du possible, s'effectue parallèlement ou diagonalement à la ligne de niveau et minimise les opérations de déblai et de remblai ;
6. Le projet favorise l'implantation du bâtiment principal à proximité de la rue afin de diminuer la longueur de l'allée de circulation tout en étant suffisante pour dissimuler le bâtiment à partir de la rue ;
7. L'implantation des bâtiments minimise les contraintes liées au drainage du terrain et à l'écoulement naturel des eaux ;
8. L'implantation des bâtiments accessoires est privilégiée en retrait de la voie de circulation.

5.2.5 : L'architecture et la volumétrie

Objectif :

Concevoir une architecture et une volumétrie des bâtiments qui forment un ensemble cohérent et harmonieux avec les caractéristiques naturelles et paysagères du milieu d'insertion, et ce, tout en préservant une architecture aux caractéristiques champêtres des Laurentides.

Concevoir une architecture et une volumétrie qui favorise une discrétion du bâti, lorsque observé à partir du corridor paysager d'intérêt (route 333) et des paysages identitaires identifiés au *Règlement sur le plan d'urbanisme* ou d'un point bas par rapport au site d'intervention.

Critères :

Les critères suivants s'appliquent à l'architecture et la volumétrie des bâtiments :

1. L'ensemble des composantes du bâtiment (l'architecture, la volumétrie, les couleurs et les matériaux) favorise une discrétion et contribue à maintenir le point d'intérêt sur les perspectives visuelles et évite de contraster avec le milieu naturel et paysager environnant ;
 2. L'architecture prend appui sur les caractéristiques champêtres des Laurentides. Lorsque présentes, les insertions contemporaines se marient avec le style architectural champêtre ;
 3. Le bâtiment présente des pentes de toit s'intégrant à l'architecture champêtre ou, le cas échéant, à une intervention contemporaine. Dans le cas d'un toit plat, des détails architecturaux sont intégrés (parapet, couronnement, corniche, avancée, etc.) ;
-

**CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs
montagneux.**

4. Les agrandissements ou modifications en façade avant ou latérale n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou en diminuer la qualité, que ce soit par sa forme, ses matériaux et son agencement ou ses couleurs ;
5. Les couleurs des matériaux de parement extérieur et les toitures privilégient les teintes sobres et naturelles comparables ou compatibles avec celles présentes dans le milieu naturel environnant ;
6. Le projet favorise l'emploi de revêtements de bois ou d'aggloméré de bois plutôt que les revêtements de vinyle, de plastique, d'aluminium ou de briques de béton ;
7. Dans tous les cas, les techniques de construction durable sont privilégiées (bâtiment durable, rendement énergétique, gestion des eaux de pluie, etc.).

5.2.6 : L'aménagement du terrain

Objectif :

Concevoir un aménagement extérieur des terrains qui s'adapte au site d'intervention, qui minimise les impacts visuels liés à la présence des constructions, des infrastructures et des équipements, qui réduit les impacts environnementaux liés au milieu et qui préserve la végétation existante.

Critères :

Les critères suivants s'appliquent à l'aménagement du terrain :

1. L'intervention projetée n'altère pas les caractéristiques naturelles et paysagères du site, préserve les arbres matures et les espaces boisés, tient compte du drainage naturel du terrain et minimise les opérations de remblais et de déblais ;
 2. L'aménagement extérieur des terrains favorise la dissimulation des constructions, des infrastructures et des équipements pour réduire les impacts visuels. À cet égard, le projet prévoit des plantations ou un aménagement particulier qui tendent à dissimuler au maximum les espaces de stationnement et les bâtiments ;
 3. Lorsque nécessaire, les travaux de stabilisation, de déblai ou de remblai sont adaptés aux caractéristiques du site et s'inscrivent dans une approche intégrée d'aménagement paysager ;
 4. L'aménagement proposé minimise la superficie des espaces fonctionnels de circulation, de stationnement, réduit les espaces pavés et privilégie des techniques et des matériaux permettant la perméabilité ;
 5. L'aménagement proposé réduit l'utilisation de la pelouse, privilégie l'état naturel du terrain ou prévoit des aménagements généreux de type indigène ;
 6. L'aménagement paysagé propose, à des endroits stratégiques, des moyens permettant la gestion des eaux de pluie. À cet égard, le projet prévoit une bande filtrante et un jardin de pluie ou un puits absorbant et favorise le ruissellement des eaux vers des zones végétalisées ;
 7. L'aménagement favorise une allée de circulation qui minimise le déboisement, respecte la sinuosité de la topographie et qui contribue à minimiser la visibilité des constructions de la voie publique ;
 8. L'intervention projetée évite la surélévation des terrains, notamment la partie du terrain accueillant les constructions afin de diminuer l'impact visuel de ces dernières ;
-

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs montagneux.

9. L'intervention projetée permet, le cas échéant, de diminuer les talus par l'aménagement de paliers successifs, l'utilisation de murets ou murs de soutènement. Dans ces cas, l'utilisation de la pierre naturelle taillée de grande dimension ou de blocs de bétons préfabriqués sont privilégiée;
10. Lorsque nécessaires à la stabilisation des ouvrages et des constructions, les travaux de stabilisation ou de déblais ou de remblais sont adaptés aux caractéristiques du milieu d'intervention, s'inscrivent dans une approche intégrée d'aménagement paysager ;
11. Dans tous les cas, le projet prévoit des mesures de renaturalisation pour les espaces déboisés et dénudés ;
12. L'aménagement proposé privilégie l'éclairage naturel nocturne et, le cas échéant, privilégie des équipements d'éclairage sobre et discret à des fins fonctionnelles et de sécurité.»