
RÈGLEMENT 115-2024

RÈGLEMENT 115-2024 — RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) DE LA VILLE DE MONTRÉAL-EST — AFIN D'ASSURER LA CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL RCG 14-029

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet d'encadrer les plans d'implantation et d'intégration architecturale sur le territoire de la Ville de Montréal-Est, conformément à la section VIII du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

2. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des parties du territoire de la Ville de Montréal-Est identifiées au présent règlement.

3. Personnes visées

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou personne morale, de droit privé ou de droit public.

4. Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement, de même que ceux énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 61-2016.

5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

6. Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent règlement :

- Annexe A — Mosaïques de milieux naturels
- Annexe B — Terrains riverains au fleuve Saint-Laurent
- Annexe C — Distance entre la voie publique et la rive du fleuve Saint-Laurent
- Annexe D — Parcours riverain à la rue Notre-Dame Est.

CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait un jour être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que possible.

8. Interprétation des tableaux

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

9. Système de mesure

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

10. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

11. Préséance d'une disposition spécifique et d'une disposition restrictive

En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre deux dispositions contenues au présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3° En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre deux dispositions, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
- 4° En cas d'incompatibilité entre deux dispositions restrictives ou prohibitives, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction ou d'incompatibilité, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
- 2° En cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Nonobstant ce qui précède, bien que le présent règlement soit un règlement de nature discrétionnaire, il doit être interprété comme ayant la même valeur urbanistique que tout règlement de nature normative.

12. Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

1. Article
 - 1° Paragraphe
 - a. Sous-paragraphe
 - i. Division

Lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa.

13. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 61-2016.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro 61-2016 doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de référence courants tels les lois, les codes et les dictionnaires.

CHAPITRE 3 — DOMAINE D'APPLICATION

14. Application du règlement

Le présent règlement s'applique à tout terrain ou partie de terrain identifié comme domaine d'application au présent règlement.

La délivrance d'un certificat d'autorisation, d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement est assujettie à l'approbation, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale pour les situations suivantes :

- 1° Les interventions assujetties décrites à l'article 27 du présent règlement concernant les mosaïques de milieux naturels pour les terrains identifiés à l'Annexe A du présent règlement ;
- 2° Les interventions assujetties décrites à l'article 33 du présent règlement concernant les terrains riverains au fleuve Saint-Laurent pour les terrains identifiés à l'Annexe B du présent règlement ;
- 3° Les interventions assujetties décrites à l'article 39 du présent règlement concernant le parcours riverain à la rue Notre-Dame Est pour les terrains identifiés à l'Annexe D du présent règlement ;
- 4° Les interventions assujetties décrites à l'article 46 du présent règlement concernant les terrains adjacents ou faisant face à une limite municipale de la Ville de Montréal-Est.

CHAPITRE 4 — PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

15. Contenu général d'une demande

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est assujettie à plusieurs objectifs et plusieurs critères et est évaluée dans son ensemble. Ainsi, tous les documents exigés pour l'étude d'une telle demande doivent être fournis pour analyse et évaluation de la conformité au présent règlement.

Dans le cas où un immeuble est assujetti à plusieurs secteurs de PIIA, le demandeur doit fournir l'ensemble des documents généraux et spécifiques exigés en vertu du présent règlement lors du dépôt de sa demande.

Une demande d'approbation d'un PIIA doit être accompagnée des plans et des documents suivants lors du dépôt de la demande :

- 1° Le formulaire dûment rempli, comprenant les coordonnées complètes (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse courriel) du propriétaire et du mandataire autorisé, le cas échéant;
- 2° Une procuration signée par le propriétaire autorisant le requérant à faire les démarches de demande d'approbation auprès de la Ville, le cas échéant;
- 3° Le paiement des frais exigibles;
- 4° Pour tout projet d'opération cadastrale, de construction d'un nouveau bâtiment (principal ou accessoire), d'agrandissement d'un bâtiment (principal ou accessoire) et d'aménagement ou de réaménagement de terrain visé par le présent règlement, le certificat de localisation de la propriété à l'échelle, en unité métrique, daté et signé par un arpenteur-géomètre, incluant les éléments suivants :
 - a. Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral;
 - b. Les dimensions et la superficie des constructions existantes ainsi que leur localisation par rapport aux limites de terrain et entre elles;
 - c. L'identification des constructions à conserver et à démolir;
 - d. La localisation de tout élément existant sur le domaine public face au terrain visé incluant, notamment, une voie cyclable, un arbre, une borne d'incendie, un poteau, un appareil ou un équipement lié à la distribution électrique, à la télécommunication, à l'éclairage des rues et aux feux de circulation, le cas échéant;
 - e. La localisation de toute servitude existante grevant le terrain, le cas échéant;
 - f. L'emplacement des fossés de drainage, le cas échéant;
 - g. L'emplacement des aires boisées et l'identification des arbres matures isolés de 10 cm et plus de diamètre, mesurés à 25 cm au-dessus du sol, indiquant leur diamètre, le cas échéant;
 - h. Les aménagements extérieurs, incluant, notamment, les aires de stationnement, les voies d'accès, les aires de chargement et de déchargement et les entrées charretières.
- 5° Pour tout projet de construction d'un nouveau bâtiment (principal ou accessoire), d'agrandissement d'un bâtiment (principal ou accessoire), d'installation ou de modification d'un module publicitaire ou d'un panneau-réclame visé par le présent règlement, un plan d'implantation à l'échelle, en unité métrique, daté et signé par un arpenteur-géomètre, incluant les éléments suivants :

- a. Bâtiments et stationnements;
- b. Dimensions du lot et sa superficie;
- c. Identification des servitudes;
- d. Niveaux naturels du terrain et du centre de la rue pour refléter la topographie;
- e. Dimensions extérieures des fondations et superficie;
- f. Niveau naturel et fini du terrain;
- g. Marge de recul du bâtiment principal, des constructions et des bâtiments accessoires;
- h. Positionnement des bâtiments adjacents et leur marge de recul avant;
- i. Implantation de tous équipements électriques, mécaniques et des enseignes;
- j. Implantation des aménagements paysagers proposés;
- k. Élévation du rez-de-chaussée du bâtiment proposé et des bâtiments adjacents;
- l. Arbres existants de dix centimètres (10 cm) et plus de diamètre, mesurés à vingt-cinq centimètres (25 cm) au-dessus du sol et indiquant ceux devant être coupés;
- m. Localisation des nouveaux arbres à planter.

Nonobstant ce qui précède, pour les travaux de construction, d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment accessoire sur un terrain occupé par un bâtiment principal dont l'usage est une habitation unifamiliale (H1), une habitation bifamiliale (H2) ou une habitation trifamiliale (H3), le plan requis en vertu du présent paragraphe peut être produit par un technologue en architecture ou un architecte, dans le respect de la *Loi sur les architectes* (RLRQ c A-21).

- 6° Pour tout projet d'opération cadastrale, un plan de l'opération cadastrale projetée, préparé, daté et signé par un arpenteur-géomètre, comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (échelle minimale de 1/2500) :
- a. L'identification cadastrale du lot visé par l'opération cadastrale ainsi que ses limites, ses dimensions et sa superficie;
 - b. L'identification du lot ou partie de lot avant la rénovation cadastrale;
 - c. L'identification cadastrale des lots voisins, ainsi que leurs limites;
 - d. Le tracé et l'emprise des rues et des accès véhiculaires existants et projetés, des ouvrages d'art, des infrastructures, avec lesquelles elles communiqueront;
 - e. L'angle de la courbe du lot et de la rue;
 - f. Les servitudes et passages existants ou requis;
 - g. Les sentiers;
 - h. Les terrains adjacents qui appartiennent au requérant ou qui reviennent sous sa responsabilité;

- i. La détermination de la ligne naturelle des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent dans le cas où le terrain visé par la demande est situé à moins de 100 mètres du fleuve;
 - j. Le cas échéant, l'implantation des bâtiments existants sur les lots faisant l'objet de la demande ainsi que les cotes des distances entre les bâtiments et les lignes séparatrices de lots;
 - k. Le relevé topographique et les pentes exprimées par des points cotés à intervalle de 2 mètres et la pente moyenne;
 - l. Le cas échéant, l'emplacement des terrains à céder dans le cadre d'une cession aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.
- 7° Pour tout projet de construction d'un nouveau bâtiment (principal ou accessoire), d'agrandissement d'un bâtiment (principal ou accessoire), de modification, de rénovation ou de transformation de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment (principal ou secondaire) visé par le présent règlement, les plans détaillés des constructions ou des rénovations projetées à l'échelle, en unité métrique, datés et signés par un technologue en architecture ou un architecte, dans le respect de la *Loi sur les architectes* (RLRQ c A-21), incluant les éléments suivants :
- a. Élévations avant, arrière et latérales indiquant les différents matériaux proposés et les dimensions des ouvertures;
 - b. Proportion de chaque matériau sur chacune des façades;
 - c. Hauteur du bâtiment;
 - d. Niveau du sous-sol par rapport au niveau du terrain;
 - e. Dimensions extérieures du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages;
 - f. Superficie des sous-sols, du rez-de-chaussée et des étages existants et proposés;
 - g. Superficie de la ou des cour(s) avant pour le calcul du pourcentage des surfaces dures et pavées;
 - h. Localisation et superficie totale des surfaces dures et pavées (entrées piétonnières et accès véhiculaire, etc.).
- 8° Pour tout projet autre qu'une opération cadastrale, une simulation visuelle montrant l'intégration du projet dans son contexte d'insertion (construction(s) sur le site et construction(s) sur les lots adjacents et, dans le cas d'un environnement non bâti, les composantes paysagères environnantes principales);
- 9° Pour tout projet de construction d'un nouveau bâtiment (principal ou accessoire), d'agrandissement d'un bâtiment (principal ou accessoire), de modification, de rénovation ou de transformation de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment (principal ou secondaire) et d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne, visé par le présent règlement, les échantillons des matériaux, ainsi que leurs spécifications techniques (marque, modèle, couleur, fini, dimensions, orientation de la pose pour les matériaux pouvant être installés horizontalement ou verticalement, etc.);
- 10° Pour tout projet, la description des travaux projetés et les phases de réalisation, le cas échéant;
- 11° Pour tout projet de construction d'un nouveau bâtiment (principal ou accessoire), d'agrandissement d'un bâtiment (principal ou accessoire) et d'aménagement ou de réaménagement d'un terrain ou d'une cour visé par le présent règlement, un plan de plantation signé par un architecte paysagiste, incluant les éléments suivants :

- a. L'échelle, la date et le nord géographique;
- b. Les limites de terrain;
- c. Les niveaux de terrain actuels et proposés par rapport au niveau géodésique;
- d. La végétation existante;
- e. L'identification et la localisation des plantations proposées incluant un tableau de plantation précisant, pour chaque type, son espèce et sa variété, le mode de plantation, la hauteur et le calibre;
- f. Tout élément pertinent à la compréhension du projet : photos, détails de plantation, coupes, mobilier, etc.;
- g. L'aménagement des bandes paysagères pour tout stationnement le long des voies de circulation tel que requis par le règlement de zonage;
- h. Emplacement des clôtures, murs et haies;

Pour une résidence unifamiliale, le plan de plantation requis ci-dessus peut être réalisé par un professionnel compétent autre qu'un architecte paysagiste.

12° Pour tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant des groupes d'usages « Habitation (H) » de plus de 30 logements, « Commerce (C) », « Industrie (I) » ou « Public et communautaire (P) », une étude de circulation incluant, selon la nature du projet, les renseignements et documents suivant :

- a. Les caractéristiques des réseaux de circulation sur l'emplacement : le réseau piétonnier, la circulation des véhicules, l'organisation et l'aménagement des aires de stationnement, l'éclairage, les directions et l'affichage;
- b. Les liens prévus avec le réseau de voirie municipale existant ou projeté;
- c. Le nombre prévisible de véhicules qui utiliseront les accès et sorties sur chaque voie publique adjacente à l'emplacement;
- d. L'impact sur la voirie municipale en matière d'accroissement du volume de circulation et d'accroissement de la congestion aux intersections les plus près de l'emplacement;
- e. Les aménagements prévus pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité publique;
- f. Les aménagements prévus pour le chargement et le déchargement de matériaux et marchandises;
- g. Le nombre de véhicules lourds qui auront accès à l'emplacement;
- h. La localisation des accès à privilégier pour la circulation de véhicules lourds;
- i. L'accroissement prévu du nombre d'utilisateurs du transport en commun;
- j. Les modalités prévues pour faciliter l'accessibilité au transport en commun;
- k. Les caractéristiques du réseau de sentiers piétonniers prévus;
- l. La hiérarchie des voies de circulation distinguant les rues collectrices des rues locales.

13° Tout document ou information additionnels qui permet l'évaluation du projet selon les visions, objectifs et critères applicables.

16. Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions du chapitre 5 du présent règlement portant sur les mosaïques de milieux naturels

En plus des plans et documents requis à l'article 15 du présent règlement, les documents, plans et informations suivants doivent également être déposés lors d'une demande visée par les dispositions du chapitre 5 du présent règlement portant sur les mosaïques de milieux naturels :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels assujetti au présent règlement doit présenter un document justificatif étoffé expliquant les raisons pour lesquelles la demande d'opération cadastrale est déposée. Le tout se doit d'être conforme au *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* de même qu'au *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal.

Lors du dépôt de la demande de PIIA pour une telle opération cadastrale, le requérant doit également présenter un dossier complet pour toute autre intervention assujettie au chapitre 5 du présent règlement qu'il désire effectuer sur son terrain et en déboursier les frais. La Ville de Montréal-Est, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal analyseront le projet dans son ensemble et s'assureront que le projet répond à l'ensemble des dispositions visant les mosaïques de milieux naturels.

- 2° Un plan topographique signé par un arpenteur-géomètre montrant les niveaux de terrain existants et projetés;
- 3° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 4° de l'article 15 du présent règlement, le certificat de localisation doit également inclure les éléments suivants :
 - a. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - c. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal;
 - d. La délimitation et la largeur de toute bande de protection riveraine et de toute aire de protection.
- 4° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 5° de l'article 15, le plan d'implantation doit également inclure les éléments suivants :
 - a. Les niveaux des terrains adjacents mesurés à 2 m des limites de la propriété;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - c. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - d. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal;
 - e. La délimitation et la largeur de toute bande de protection riveraine et de toute aire de protection;

- f. La délimitation de toute ligne boisée.
- 5° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 6° de l'article 15, le plan d'opération cadastrale projetée doit également inclure les éléments suivants :
- a. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - c. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal.
- 6° Toute demande d'opération cadastrale en vertu chapitre 5 du présent règlement doit également être accompagnée des documents suivants :
- a. Lorsqu'un terrain doit être cédé à des fins de rue, ruelle ou parc, un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c Q-2) à l'effet que le terrain n'a pas un degré de contamination dépassant les normes gouvernementales pour l'usage prescrit ou qu'il a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement;
 - b. Lorsqu'un terrain est localisé en plaine inondable, un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant les limites du terrain, la localisation des cours d'eau, la ligne des hautes eaux, la rive, le littoral et la plaine inondable, la localisation des constructions existantes et projetées ainsi que les ouvrages;
 - c. Lorsqu'un terrain est visé par un projet intégré, un plan d'ensemble préparé par un technologue en architecture, un architecte ou un arpenteur-géomètre, en respect de la *Loi sur les architectes* (RLRQ c A-21) et de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* (RLRQ c A-23), qui inclut les informations suivantes :
 - i. Le lotissement;
 - ii. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires;
 - iii. La localisation des aires d'agrément et leur description;
 - iv. La localisation des espaces de stationnement et des allées véhiculaires privées;
 - v. Les aménagements paysagers;
 - vi. Les marges, les taux d'implantation et les usages projetés;
 - vii. Les phases de développement.
- 7° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment, d'agrandissement d'un bâtiment existant, d'aménagement ou de réaménagement de terrain visé par le présent règlement doit inclure le document suivant :
- a. Un rapport sommaire d'un biologiste attestant que les aménagements proposés rencontrent les objectifs indiqués aux paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 30 ainsi que les critères indiqués aux paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 31 du présent règlement.

17. Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions sur les terrains bordant le fleuve Saint-Laurent

En plus des plans et documents requis à l'article 15 du présent règlement, les documents, plans et informations suivants doivent également être déposés lors d'une demande visée

par les dispositions du chapitre 6 du présent règlement portant sur les terrains bordant le fleuve Saint-Laurent :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale d'un terrain bordant le fleuve Saint-Laurent assujetti au présent règlement doit présenter un document justificatif étoffé expliquant les raisons pour lesquelles la demande d'opération cadastrale est déposée. Le tout se doit d'être conforme au *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* de même qu'au *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal.

Lors du dépôt de la demande de PIIA pour une telle opération cadastrale, le requérant doit présenter un dossier complet pour toute autre intervention assujettie au chapitre 6 du présent règlement qu'il désire effectuer sur son terrain. La Ville de Montréal-Est, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal analyseront le projet dans son ensemble et s'assureront que le projet répond à l'ensemble des dispositions visant les terrains bordant le fleuve Saint-Laurent.

- 2° Un plan topographique signé par un arpenteur-géomètre montrant les niveaux de terrain existants et projetés;
- 3° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 4° de l'article 15 du présent règlement, le certificat de localisation doit également inclure les éléments suivants :
 - a. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - c. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal;
 - d. La délimitation de toute bande de protection riveraine et de toute aire de protection.
- 4° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 5° de l'article 15, le plan d'implantation doit également inclure les éléments suivants :
 - a. Les niveaux des terrains adjacents mesurés à 2 m des limites de la propriété;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - c. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - d. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal;
 - e. La délimitation de toute bande de protection riveraine et de toute aire de protection;
 - f. La délimitation de toute ligne boisée.
- 5° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 6° de l'article 15, le plan d'opération cadastrale projetée doit également inclure les éléments suivants :
 - a. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;

- b. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - c. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal.
- 6° Toute demande d'opération cadastrale en vertu chapitre 6 du présent règlement doit également être accompagnée des documents suivants :
- a. Lorsqu'un terrain doit être cédé à des fins de rue, ruelle ou parc, un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c Q-2) à l'effet que le terrain n'a pas un degré de contamination dépassant les normes gouvernementales pour l'usage prescrit ou qu'il a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement;
 - b. Lorsqu'un terrain est localisé en plaine inondable, un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant les limites du terrain, la localisation des cours d'eau, la ligne des hautes eaux, la rive, le littoral et la plaine inondable, la localisation des constructions existantes et projetées ainsi que les ouvrages;
 - c. Lorsqu'un terrain est visé par un projet intégré, un plan d'ensemble préparé par un technologue en architecture, un architecte ou un arpenteur-géomètre, en respect de la *Loi sur les architectes* (RLRQ c A-21) et de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* (RLRQ c A-23), qui inclut les informations suivantes :
 - i. Le lotissement;
 - ii. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires;
 - iii. La localisation des aires d'agrément et leur description;
 - iv. La localisation des espaces de stationnements et des allées véhiculaires privées;
 - v. Les aménagements paysagers;
 - vi. Les marges, les taux d'implantation et les usages projetés;
 - vii. Les phases de développement.

18. Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions sur le parcours riverain

En plus des plans et documents requis à l'article 15 du présent règlement, les documents, plans et informations suivants doivent également être déposés lors d'une demande visée par les dispositions du chapitre 7 du présent règlement portant sur le parcours riverain :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale d'un terrain touché par les dispositions du parcours riverain assujetti au présent règlement doit présenter un document justificatif étoffé expliquant les raisons pour lesquelles la demande d'opération cadastrale est déposée. Le tout se doit d'être conforme au *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* de même qu'au *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal, le cas échéant.

Lors du dépôt de la demande de PIIA pour une telle opération cadastrale, le requérant doit présenter un dossier complet pour toute autre intervention assujettie au chapitre 7 du présent règlement qu'il désire effectuer sur son terrain. La Ville de Montréal-Est, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal analyseront le projet dans son ensemble et s'assureront que le projet répond à l'ensemble des dispositions portant sur le parcours riverain.

- 2° Toute demande d'opération cadastrale en vertu chapitre 7 du présent règlement doit également être accompagnée des documents suivants :
- a. Lorsqu'un terrain doit être cédé à des fins de rue, ruelle ou parc, un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c Q-2) à l'effet que le terrain n'a pas un degré de contamination dépassant les normes gouvernementales pour l'usage prescrit ou qu'il a fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement;
 - b. Lorsqu'un terrain est localisé en plaine inondable, un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant les limites du terrain, la localisation des cours d'eau, la ligne des hautes eaux, la rive, le littoral et la plaine inondable, la localisation des constructions existantes et projetées ainsi que les ouvrages;
 - c. Lorsqu'un terrain est visé par un projet intégré, un plan d'ensemble préparé par un technologue en architecture, un architecte ou un arpenteur-géomètre, en respect de la *Loi sur les architectes* (RLRQ c A-21) et de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* (RLRQ c A-23), qui inclut les informations suivantes :
 - i. Le lotissement;
 - ii. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires;
 - iii. La localisation des aires d'agrément et leur description;
 - iv. La localisation des espaces de stationnement et des allées véhiculaires privées;
 - v. Les aménagements paysagers;
 - vi. Les marges, les taux d'implantation et les usages projetés;
 - vii. Les phases de développement.
- 3° Tout projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne, d'un module publicitaire ou d'un panneau publicitaire visé par le présent règlement doit inclure les éléments suivants :
- a. Les plans détaillés de l'enseigne, présentant les dimensions et superficies de celle-ci, son emplacement sur le bâtiment et sa hauteur par rapport au niveau moyen du sol;
 - b. Les dimensions et la hauteur de son support, le cas échéant;
 - c. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours qui précèdent la demande, du bâtiment où sera apposée l'enseigne;
 - d. Une description des matériaux, des couleurs, du mode d'éclairage et du support utilisé;
 - e. Le plan général d'affichage, s'il y a lieu.
- 4° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement de terrain autre que pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale visé par le présent règlement doit inclure le document suivant :
- a. Un rapport sommaire d'un biologiste attestant que les aménagements proposés répondent au critère indiqué au paragraphe 4 °c. du premier alinéa de l'article 43 du présent règlement.

19. Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions sur la cohabitation entre les municipalités

En plus des plans et documents requis à l'article 15 du présent règlement, les documents, plans et informations suivants doivent également être déposés lors d'une demande visée par les dispositions du chapitre 8 du présent règlement portant sur la cohabitation entre les municipalités :

- 1° En plus des dispositions mentionnées au paragraphe 5° de l'article 15, le plan d'implantation doit également inclure les éléments suivants :
 - a. La délimitation de tout milieu naturel, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
 - b. La délimitation de tout milieu naturel visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels*;
 - c. La délimitation de tout milieu humide visé par les dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire relatif à la protection des milieux humides* (RCG24-008) de l'agglomération de Montréal;
 - d. La délimitation de toute bande de protection riveraine et de toute aire de protection;
 - e. La délimitation de toute ligne boisée.
- 2° Toute nouvelle enseigne, modification ou remplacement d'une enseigne existante doit inclure les éléments suivants :
 - a. Les plans détaillés de l'enseigne, présentant les dimensions et superficies de celle-ci, son emplacement sur le bâtiment et sa hauteur par rapport au niveau moyen du sol;
 - b. Les dimensions et la hauteur de son support, le cas échéant;
 - c. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours qui précèdent la demande, du bâtiment où sera apposée l'enseigne;
 - d. Une description des matériaux, des couleurs, du mode d'éclairage et du support utilisé;
 - e. Le plan général d'affichage, s'il y a lieu.
- 3° Pour les projets dont la hauteur excède de 50 % ou plus la hauteur maximale permise sur un terrain situé dans une autre municipalité où seuls des usages résidentiels sont autorisés et qui est adjacent à la limite municipale de la Ville de Montréal-Est, une étude d'ensoleillement présentant au minimum les caractéristiques suivantes :
 - a. Les répercussions du projet sur l'ensoleillement et l'éclairage naturel des propriétés riveraines, à la hauteur proposée;
 - b. Les répercussions du projet sur l'ensoleillement et l'éclairage naturel des propriétés riveraines, si la hauteur du projet correspondait à la hauteur maximale permise sur le terrain adjacent situé dans la municipalité limitrophe;
 - c. Une étude de vent démontrant les impacts éoliens du projet et suggérant des mesures de mitigation, le cas échéant.

Les simulations d'ensoleillement doivent montrer les ombres portées à différents moments de la journée aux jours d'équinoxe (printemps et automne) et de solstice (été et hiver).

20. Procédure de la demande d'approbation

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été déposés. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis. Des renseignements supplémentaires peuvent être demandés au requérant à tout moment, le cas échéant.

Une fois la demande complète déposée par le requérant, le fonctionnaire désigné étudie la demande et la conformité réglementaire de la proposition. Une fois son analyse confirmant la conformité de la demande aux règlements de la municipalité terminée, le fonctionnaire désigné réalise une analyse qualitative de la demande basée sur les objectifs et les critères du présent règlement. Dans le cas où un immeuble faisant l'objet de la demande est assujéti à plusieurs secteurs de PIIA, les objectifs et les critères de chacun desdits secteurs sont cumulatifs.

L'analyse qualitative est transmise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour obtenir sa recommandation favorable ou défavorable en fonction du présent règlement.

21. Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) reçoit l'avis du fonctionnaire désigné, examine la demande de PIIA et l'évalue en fonction des objectifs et critères du présent règlement.

Le CCU transmet, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comporter une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet soumis. Dans le cas d'une recommandation de désapprobation, le CCU s'appuie sur les objectifs et les critères du présent règlement pour motiver sa recommandation.

22. Décision du conseil

Le conseil municipal approuve le plan d'implantation et d'intégration architecturale s'il est conforme à la réglementation applicable, ou le désapprouve en regard des visions d'aménagement proposées ainsi que des objectifs et critères du présent règlement sur lesquels il s'appuie pour motiver sa décision.

En regard des articles 125 à 127 et 145.18 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), le conseil municipal peut décréter que les plans produits soient soumis à une consultation publique. Une résolution du conseil municipal entérine le projet du requérant et est effective pour l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation. Le conseil municipal peut également exiger, comme condition d'approbation des plans soumis, que :

- 1° Le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- 2° Le propriétaire réalise son projet dans un délai fixé;
- 3° Le propriétaire fournisse des garanties financières.

23. Délai de validité

Le demandeur d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit déposer une demande complète pour l'émission du permis ou du certificat en lien avec ce PIIA à l'intérieur d'un délai de 12 mois commençant le jour suivant l'adoption de la résolution approuvant ledit PIIA. Si aucune demande n'a été déposée ou que celle-ci est incomplète,

cette résolution devient nulle et non avenue. Une nouvelle demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le même objet peut être formulée.

24. Garantie financière

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du requérant le dépôt, tel qu'illustré aux tableaux ci-dessous, préalablement à l'émission du certificat d'autorisation ou du permis de construction, d'un dépôt de garantie via une traite bancaire d'une institution financière reconnue correspondant à un pourcentage du coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet, lequel dépôt est retourné au requérant suite à la réalisation des travaux dans les délais prescrits, selon les plans soumis et au respect de quelconques autres conditions exigées par le conseil municipal.

TYPE DE PROJET	OPÉRATION CADASTRALE, CONSTRUCTION OU AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT	
Résidentiel	moins de 300 000 \$	1,5 % de la valeur des travaux
	300 000 \$ à moins de 500 000 \$	2,0 % de la valeur des travaux
	500 000 \$ et plus	2,5 % de la valeur des travaux
Autres usages	moins de 500 000 \$	2,0 % de la valeur des travaux
	500 000 \$ et plus	3,0 % de la valeur des travaux

TYPE DE PROJET	RÉNOVATION, TRANSFORMATION OU MODIFICATION DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT AMÉNAGEMENT OU RÉAMÉNAGEMENT DE TERRAIN	
Résidentiel	moins de 25 000 \$	4,0 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 500 \$)
	25 000 \$ à moins de 50 000 \$	5,0 % de la valeur des travaux
	50 000 \$ et plus	6,0 % de la valeur des travaux
Autres usages	moins de 100 000 \$	6,0 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 1 000 \$)
	100 000 \$ et plus	7,0 % de la valeur des travaux

25. Dispositions pénales

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1^{re} amende	100 \$	1 000 \$	200 \$	2 000 \$
1^{re} récidive	200 \$	2 000 \$	400 \$	4 000 \$
Récidive additionnelle	400 \$	2 000 \$	600 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

CHAPITRE 5 : MOSAÏQUES DE MILIEUX NATURELS

26. Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains situés en tout ou en partie à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels tels qu'identifiés à l'Annexe A du présent règlement.

27. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et aux critères d'aménagement du présent chapitre sont les suivantes :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale entraînant une modification du nombre de lots ou une modification des limites de lot d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels, à moins qu'il s'agisse d'une correction cadastrale;
- 2° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant situé dans une mosaïque de milieux naturels;
- 3° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement de terrain situé sur un terrain ou une partie de terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels;
- 4° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant situé sur un terrain contigu à une mosaïque de milieux naturels;
- 5° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement de terrain situé sur un terrain ou une partie de terrain contigu à une mosaïque de milieux naturels.

28. Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques des secteurs où sont localisées les mosaïques de milieux naturels sont les suivantes :

- 1° Intérêt écologique du secteur;
- 2° Regroupement d'au moins deux types de milieux naturels;
- 3° Activités industrielles en activité;
- 4° Terrains contaminés aux hydrocarbures, aux métaux lourds et autres contaminants.

29. Buts et intentions d'aménagement pour le secteur visé

La mise en œuvre du présent chapitre relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale des mosaïques de milieux naturels vise l'atteinte des buts et des intentions d'aménagement suivants :

- 1° Maintenir l'alimentation en eau des milieux naturels;
- 2° Maximiser la conservation d'un bois ou d'un milieu humide se trouvant dans la mosaïque de milieux naturels en tenant compte de sa valeur écologique;
- 3° Maximiser la mise en valeur et l'intégration d'un bois ou d'un milieu humide à un projet qui se trouve dans une mosaïque de milieux naturels;
- 4° Rehausser la biodiversité à l'intérieur et aux abords des mosaïques de milieux naturels;
- 5° Minimiser l'impact des interventions humaines sur la biodiversité.

30. Objectifs applicables

Les objectifs applicables à toute intervention assujettie au présent chapitre sont les suivants :

- 1° Lotissement
 - a. Maximiser la conservation des boisés et des milieux humides en tenant compte de leur valeur écologique;
 - b. Favoriser la conservation, la protection et la valorisation des milieux naturels;
 - c. Favoriser l'intégration harmonieuse des milieux naturels au projet de lotissement.
- 2° Implantation
 - a. Préserver l'alimentation en eau des milieux naturels;
 - b. Maximiser la conservation des boisés et des milieux humides en tenant compte de leur valeur écologique;
 - c. Favoriser la conservation, la protection et la valorisation des milieux naturels;
 - d. Favoriser l'intégration harmonieuse des milieux naturels lors de l'élaboration d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment.
- 3° Aménagement de terrain
 - a. Préserver l'alimentation en eau des milieux naturels;
 - b. Favoriser la conservation, la protection et la valorisation des milieux naturels;

- c. Maintenir les aires boisées et bonifier la canopée;
- d. Maximiser la conservation des arbres matures et sains;
- e. Favoriser la préservation et le rehaussement de la biodiversité;
- f. Favoriser l'intégration harmonieuse des milieux naturels lors de l'élaboration d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment.

Vu la portée des interventions assujetties aux paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 27, les objectifs relatifs à l'« Implantation » et à l'« Aménagement de terrain » au présent article s'appliquent.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un projet situé sur un terrain adjacent à une mosaïque de milieux naturels, seul les objectifs du paragraphe 3° du présent article s'appliquent.

31. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

1° Lotissement

- a. Le tracé des rues et le lotissement limitent la perte de boisés et de milieux humides présentant une valeur écologique;
- b. Le tracé des rues et le lotissement assurent la création et la protection de percées visuelles vers les milieux naturels présentant une valeur écologique.

2° Implantation

- a. Le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment optimise la conservation des milieux naturels (bois ou milieu humide), limite la perte de boisés et de milieux humides présentant une valeur écologique et tend à éviter leur fragmentation;
- b. L'implantation d'une construction ou d'un agrandissement met en valeur et assure la création et la protection de percées visuelles vers les milieux naturels présentant une valeur écologique;
- c. L'abattage d'arbres et la perte de surfaces végétales sont limités et les arbres matures et sains ou présentant un intérêt écologique ou esthétique sont préservés, de même que les différentes strates de végétation qui composent le milieu naturel (strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente);
- d. La perte de surfaces végétales dans l'aire des travaux qui ne se trouve pas dans l'aire d'implantation d'une construction est revégétalisée par des espèces herbacées, arbustives et arborescentes qui attirent les pollinisateurs et qui sont nourricières pour les oiseaux et autres animaux, de manière à favoriser le rehaussement de la biodiversité;
- e. L'implantation des constructions assure la conservation d'une bande de protection le long d'un cours d'eau et autour des milieux humides;
- f. L'implantation des constructions s'intègre au milieu naturel en respectant la topographie du terrain, la biodiversité présente et la valeur écologique du milieu environnant;
- g. L'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment permet l'écoulement des eaux vers les milieux naturels afin de maintenir l'équilibre écologique.

3° Aménagement de terrain

- a. Les travaux de remblai et déblai conservent une topographie favorable au maintien de l'équilibre hydrique du milieu;
- b. L'aménagement proposé permet l'écoulement des eaux vers les milieux naturels afin de maintenir l'équilibre écologique;
- c. Le projet maintient le régime hydrique des cours d'eau et des milieux humides par la préservation des bassins de drainage naturels et par des aménagements et ouvrages appropriés de gestion des eaux pluviales;
- d. L'aménagement d'un terrain optimise la conservation des milieux naturels (bois ou milieu humide) présentant une valeur écologique et tend à éviter leur fragmentation;
- e. La création d'aménagements visant la mise en valeur des milieux naturels de même que la création de liens entre les milieux naturels présentant une valeur écologique est favorisée;
- f. Les aménagements proposés mettent en valeur les boisés et les milieux humides existants;
- g. Les aménagements du sol maintiennent un couvert végétal naturel et indigène;
- h. L'abattage d'arbres et la perte de surfaces végétales sont limités et les arbres matures et sains ou présentant un intérêt écologique ou esthétique sont préservés, de même que les différentes strates de végétation qui composent le milieu naturel (strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente);
- i. Le projet maximise la conservation des espèces végétales et animales présentant une valeur écologique;
- j. Le projet favorise la préservation des lieux de nidification ou de reproduction présentant une valeur écologique;
- k. Le projet favorise la renaturalisation et la plantation d'espèces indigènes diversifiées ainsi que l'éradication des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE);
- l. Les aménagements proposés utilisent des végétaux indigènes diversifiés qui attirent les pollinisateurs et qui sont nourriciers pour les oiseaux et autres animaux, de manière à favoriser le rehaussement de la biodiversité;
- m. Des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai sont favorisées;
- n. Les espaces de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager global en harmonie avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention;
- o. Les surfaces imperméables sont limitées.

Vu la portée des interventions assujetties aux paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 27, les critères relatifs à l'« Implantation » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un projet situé sur un terrain adjacent à une mosaïque de milieux naturels, seuls les critères énumérés aux sous-paragraphes 3° a. à 3° c., 3° g. et 3° j. à 3° o. du présent article s'appliquent.

CHAPITRE 6 : TERRAINS BORDANT LE FLEUVE SAINT-LAURENT

32. Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains situés en bordure du fleuve Saint-Laurent tels qu'identifiés à l'Annexe B du présent règlement.

33. Interventions assujetties

Pour tout terrain qui borde le fleuve Saint-Laurent, les interventions assujetties aux objectifs et critères d'aménagement du présent chapitre sont les suivantes :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale entraînant une modification du nombre de lots ou une modification des limites de lot d'un terrain, à moins qu'il s'agisse d'une correction cadastrale;
- 2° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant;
- 3° Tout projet d'implantation ou de modification d'un mur, d'un muret, d'une haie ou d'une clôture;
- 4° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement de terrain requérant un permis ou un certificat d'autorisation.

34. Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques des terrains bordant le fleuve Saint-Laurent sont les suivantes :

- 1° Très grandes propriétés publiques (Port de Montréal – gouvernement du Canada) identifiées au *Schéma d'aménagement et de développement* de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) comme aire d'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » entre la rue Notre-Dame Est et le fleuve Saint-Laurent;
- 2° La majeure partie de la rive est imperméabilisée et accueille des quais permanents en béton servant aux activités portuaires;
- 3° Dominance industrielle et persistance d'activités industrielles lourdes;
- 4° Faible nombre de bâtiments principaux et grand nombre de constructions accessoires (réservoirs pétroliers, râteliers et oléoducs, quai de béton, etc.);
- 5° Accès public à la rive uniquement possible par le parc de l'Hôtel-de-Ville;
- 6° Distance entre la voie publique et la rive variant de ± 43 m à ± 325 m, tel qu'illustré à l'Annexe C du présent règlement;
- 7° Percées visuelles sur le fleuve et des éléments significatifs du paysage tels les îles de Boucherville, l'île de Varennes, les grandes battures Tailhandier et les collines montérégiennes;
- 8° Terrains clôturés à accès restreint et contrôlé;
- 9° Présence de terrains enclavés ou partiellement enclavés.

35. Buts et intentions d'aménagement pour le secteur visé

La mise en œuvre du présent chapitre relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et des intentions d'aménagement suivants :

- 1° Prioriser la création, le maintien et la préservation de percées visuelles donnant sur le fleuve Saint-Laurent et ses rives à partir de la voie publique;
- 2° Valoriser les paysages emblématiques et identitaires offerts le long du fleuve;
- 3° Valoriser les éléments du paysage visibles au-delà du plan d'eau;
- 4° Maintenir le caractère végétal des terrains et des berges.

Nonobstant les paragraphes précédents, les bâtiments et les terrains qui sont mal intégrés ou non représentatifs du caractère dominant du tronçon ne doivent pas servir de référence. Ainsi, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du secteur tout en tenant compte des tronçons ou des secteurs adjacents représentatifs pour l'évaluation de l'intégration architecturale afin d'assurer une continuité avec eux et de rehausser la valeur de l'ensemble des terrains riverains.

36. Objectifs applicables

Les objectifs applicables à toute intervention assujettie au présent chapitre sont les suivants :

- 1° Lotissement
 - a. Composer avec les caractéristiques du milieu environnant.
- 2° Implantation
 - a. Planter les nouveaux bâtiments, les agrandissements de bâtiments existants, les murs, les murets, les haies et les clôtures de manière à créer et à préserver l'accessibilité visuelle et physique au fleuve Saint-Laurent et à ses rives à partir de la voie publique tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges;
 - b. Planter les nouveaux bâtiments, les agrandissements de bâtiments existants, les murs, les murets, les haies et les clôtures de manière à créer et à préserver l'accessibilité visuelle à partir de la voie publique vers des éléments significatifs du paysage tels les îles de Boucherville, l'île de Varennes, les grandes battures Tailhandier et les collines montérégiennes en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.
- 3° Architecture
 - a. Moduler la volumétrie des bâtiments de façon à préserver l'accessibilité visuelle à partir de la voie publique au fleuve Saint-Laurent et aux éléments significatifs du paysage tels les îles de Boucherville, l'île de Varennes, les grandes battures Tailhandier et les collines montérégiennes en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.
- 4° Aménagement de terrain
 - a. Favoriser des aménagements qui préserveront le caractère végétal des lieux tout en maintenant une percée visuelle à partir de la voie publique sur le fleuve Saint-Laurent;
 - b. Créer et préserver des percées visuelles à partir de la voie publique sur le fleuve Saint-Laurent, ses rives et des éléments significatifs du paysage tels

les îles de Boucherville, l'île de Varennes, les grandes battures Tailhandier et les collines montérégiennes.

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 33, les objectifs relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 33, les objectifs relatifs à l'« Implantation » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

37. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

1° Lotissement

- a. Le projet de lotissement préserve des percées visuelles à partir de la voie publique vers les éléments d'intérêt naturel ou architectural (fleuve, parc, bâtiments patrimoniaux, îles, battures, collines montérégiennes, etc.);
- b. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'une voie perpendiculaire à un cours d'eau, le projet de lotissement crée une ou plusieurs percées visuelles à partir de la voie publique sur le plan d'eau et sa rive en bout de voie;
- c. Le projet de lotissement évite la création de lots partiellement enclavés;
- d. Le projet de lotissement optimise la conservation des arbres matures et des espaces verts présents sur le site;
- e. Le projet de lotissement tient compte des niveaux de terrain existants.

2° Implantation

- a. L'implantation et la configuration du projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'un muret, d'une haie et d'une clôture maintient ou crée une percée visuelle à partir de la voie publique sur le fleuve Saint-Laurent, tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges;
- b. L'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'un muret, d'une haie et d'une clôture permet des vues entre les bâtiments ou au-dessus de ces murs, haies et clôtures sur le fleuve depuis la voie publique et met en valeur les vues exceptionnelles sur un élément significatif du paysage tel que les îles de Boucherville, l'île de Varennes, des rapides, les grandes battures Tailhandier, les collines montérégiennes, un clocher;
- c. L'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'un muret, d'une haie et d'une clôture respecte les qualités et la fragilité du milieu riverain;
- d. L'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'un muret, d'une haie et d'une clôture tient compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.

3° Architecture

- a. Les bâtiments et leurs agrandissements sont configurés et implantés de manière à créer, maintenir et valoriser des percées visuelles à partir de la voie publique vers le fleuve, ses rives et les éléments significatifs du paysage

(marges latérales généreuses, modulation des volumes et des hauteurs, etc.) tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges;

- b. La hauteur d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'un muret, d'une haie ou d'une clôture favorise le maintien ou la création de percées visuelles depuis la voie publique entre les bâtiments ou au-dessus de ces murs, murets, haies et clôtures sur le fleuve et met en valeur les vues exceptionnelles sur un élément significatif du paysage tel qu'une île, une colline, une batture ou un clocher, en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés;
- c. L'architecture proposée permet un dialogue avec le fleuve en proposant, par exemple, des jeux de transparence, des ouvertures à des emplacements étudiés et aux dimensions soignées, une porte cochère, etc.;
- d. Les saillies d'un bâtiment donnant sur le champ visuel du fleuve sont limitées pour ne pas obstruer la percée visuelle.

4° Aménagement de terrain

- a. L'aménagement des terrains favorise la préservation des espaces verts et des arbres matures sur le terrain;
- b. Les aménagements paysagers en rives ou à proximité s'apparentent à la couverture végétale naturelle composant le milieu riverain;
- c. L'augmentation de la canopée est favorisée;
- d. Les essences d'arbres, d'arbustes et de vivaces proposées sont majoritairement indigènes et sont appropriées pour le milieu (pollution atmosphérique, éclairage urbain, sel de déverglaçage, crues, embruns salins, etc.);
- e. L'emploi de clôtures ajourées est privilégié;
- f. L'implantation d'une haie ou d'une clôture tient compte de la végétation existante et de la topographie naturelle des terrains;
- g. La hauteur des haies, des murs ou des murets opaques est modulée afin de maintenir ou de créer des percées visuelles à partir de la voie publique au-dessus desdites haies, murs et murets et de limiter les obstructions visuelles vers le fleuve et les éléments significatifs du paysage tout en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain projetés;
- h. La configuration des aménagements maintient ou crée des percées visuelles à partir de la voie publique sur le fleuve Saint-Laurent tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges;
- i. La plantation d'arbres sur le terrain maintient les percées visuelles existantes à partir de la voie publique;
- j. Les aires de stationnement sont localisées de manière à limiter les obstructions sur les percées visuelles depuis la voie publique vers le fleuve;
- k. Les travaux de déblai et de remblai préservent la topographie naturelle du site aux endroits non construits.

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 33, les critères relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 33, les critères relatifs à l'« Implantation » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

CHAPITRE 7 : ROUTE DU PARCOURS RIVERAIN

38. Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout terrain bordant le parcours riverain de la rue Notre-Dame Est tel qu'identifié à l'Annexe D du présent règlement.

39. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et aux critères d'aménagement du présent chapitre sont les suivantes :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale entraînant une modification du nombre de lots ou une modification des limites de lot d'un terrain le long du parcours riverain, à moins qu'il s'agisse d'une correction cadastrale;
- 2° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant dont le terrain est adjacent à la rue Notre-Dame Est, ou dont la construction ou l'agrandissement sera visible depuis la rue Notre-Dame Est, que le terrain soit adjacent ou non à cette rue;
- 3° Tout projet de rénovation, de transformation ou de modification de l'enveloppe extérieure (revêtement extérieur, toiture, saillies, ouvertures) d'un bâtiment principal existant dont le terrain est adjacent à la rue Notre-Dame Est, ou dont les modifications seront visibles depuis la rue Notre-Dame Est, que le terrain soit adjacent ou non à cette rue;
- 4° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment accessoire ou d'agrandissement d'un bâtiment accessoire existant dont le terrain est adjacent à la rue Notre-Dame Est et dont la construction sera visible depuis la rue Notre-Dame Est;
- 5° Tout projet de rénovation, de transformation ou de modification du revêtement extérieur d'un bâtiment accessoire dont le terrain est adjacent à la rue Notre-Dame Est et dont la construction sera visible depuis la rue Notre-Dame Est;
- 6° Tout projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne, d'un module publicitaire ou d'un panneau-réclame dont le terrain est adjacent à la rue Notre-Dame Est, ou dont l'intervention sera visible depuis la rue Notre-Dame Est, qu'il soit adjacent ou non à cette rue.

40. Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- 1° Proximité du fleuve Saint-Laurent;
- 2° Très grandes propriétés publiques (Port de Montréal – gouvernement du Canada) identifiées au *Schéma d'aménagement et de développement* de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) comme aire d'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » entre la rue Notre-Dame Est et le fleuve Saint-Laurent;
- 3° Dominance industrielle et persistance d'activités industrielles lourdes;
- 4° Réservoirs pétroliers érigés sur plusieurs terrains;
- 5° Parcours patrimonial – Tracé fondateur reliant la Ville de Montréal-Est au Vieux Pointe-aux-Trembles;
- 6° Présence d'une piste cyclable longeant la rue Notre-Dame Est (route verte n° 5);

- 7° Présence de bâtiments institutionnels;
- 8° Hétérogénéité des typologies, des styles et de la qualité du bâti le long du parcours riverain;
- 9° Secteur résidentiel séparé en deux pôles localisés aux extrémités du tronçon de la rue Notre-Dame Est traversant la ville;
- 10° Grand potentiel de densification du secteur résidentiel principal localisé entre la rue Denis et la limite municipale avec l'arrondissement Rivière-des-Prairies –Pointe-aux-Trembles;
- 11° Application du plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville/avenue Broadway sur la rue Notre-Dame Est, entre les rues Lelièvre et Dubé;
- 12° Application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Broadway sur la rue Notre-Dame Est, entre les rues Grande-Allée et Laurendeau;
- 13° Grand potentiel de vitalité et de diversité commerciale aux abords de l'intersection de la rue Notre-Dame Est et de l'avenue Broadway;
- 14° Percées visuelles sur le fleuve et des éléments significatifs du paysage tels les îles de Boucherville, l'île de Varennes, les grandes battures Tailhandier et les collines montréalaises;
- 15° Nombreux terrains contaminés vacants ou sous-utilisés dont la vocation est à redéfinir;
- 16° Présence de terrains enclavés ou partiellement enclavés.

41. Buts et intentions d'aménagement pour le secteur visé

La mise en œuvre du présent chapitre relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions suivants :

- 1° Assurer la qualité supérieure des projets le long du parcours riverain;
- 2° Conférer une identité au secteur commercial tout en optimisant l'encadrement urbain le long de la rue Notre-Dame;
- 3° Optimiser le développement commercial tout en assurant son intégration au secteur résidentiel adjacent;
- 4° Encadrer les projets de rénovation, de restauration et d'agrandissement du cadre bâti;
- 5° Valoriser les éléments d'intérêt naturel et les intégrer au milieu urbain;
- 6° Assurer une intégration et une cohabitation harmonieuse des projets d'opération cadastrale, de construction, d'aménagement et de réaménagement de terrain au milieu environnant de manière à mettre en valeur le caractère unique de la voie.

Nonobstant les paragraphes précédents, les bâtiments et les terrains qui sont mal intégrés ou non représentatifs du caractère dominant du tronçon de route du parcours riverain ne doivent pas servir de référence. Ainsi, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du secteur tout en tenant compte des tronçons ou des secteurs adjacents représentatifs pour l'évaluation de l'intégration architecturale afin d'assurer une continuité avec eux et de rehausser la valeur de l'ensemble de la rue.

42. Objectifs applicables

Les objectifs applicables à toute intervention assujettie au présent chapitre sont les suivants :

1° Lotissement

- a. Composer avec les caractéristiques du milieu environnant.

2° Implantation

- a. Assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble cohérent et harmonieux.

3° Architecture

- a. Favoriser la création d'une valeur d'ensemble le long du parcours riverain;
- b. Assurer l'intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements au milieu bâti environnant;
- c. Favoriser les constructions de bonne qualité le long du parcours riverain;
- d. Favoriser la mise en valeur de l'architecture des bâtiments.

4° Aménagement de terrain

- a. Favoriser des aménagements qui s'intègrent au cadre naturel des lieux;
- b. Aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel;
- c. Favoriser des aménagements mettant en valeur la façade principale du bâtiment ainsi que le paysage du parcours riverain.

5° Affichage

- a. Favoriser l'intégration des enseignes aux façades des bâtiments;
- b. Favoriser un caractère homogène dans le traitement de l'affichage le long du parcours riverain.

Vu la portée des interventions assujetties aux paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 39, les objectifs relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

43. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

1° Lotissement

- a. Le projet de lotissement évite la création de lots enclavés ou partiellement enclavés;
- b. Le projet de lotissement optimise la conservation des arbres matures et des espaces verts présents sur le site;
- c. Le projet de lotissement maintient la largeur générale des terrains sur le tronçon de route du parcours riverain;

- d. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'une voie perpendiculaire au fleuve Saint-Laurent, le projet de lotissement crée une ou plusieurs percées visuelles sur le fleuve et sa rive en bout de voie.

2° Implantation

- a. Le projet contribue à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du secteur dans lequel il se trouve selon son usage, sa visibilité et l'importance significative qu'il peut avoir dans la ville;
- b. Une nouvelle construction, de même que l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, privilégie le mode d'implantation prédominant du secteur, sauf si ce dernier est visé par des dispositions relatives à un changement du mode d'implantation dominant;
- c. L'implantation des bâtiments et des agrandissements respecte l'alignement général du milieu bâti environnant;
- d. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement ne dissimule pas les caractéristiques architecturales d'intérêt d'un bâtiment existant situé sur le terrain visé ou sur un terrain contigu au terrain visé par les travaux;
- e. L'implantation des constructions met en valeur les caractéristiques naturelles du site;
- f. Le projet met en valeur les aménagements extérieurs existants ou projetés.

3° Architecture

- a. Le projet préserve et met en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel il se trouve en considérant ses impacts sur les constructions voisines;
- b. Le projet exprime qu'il fait partie de son milieu d'insertion en adaptant ses caractéristiques principales en ce qui concerne la typologie, le gabarit, la forme, la hauteur, la largeur, l'alignement, les paramètres d'implantation, les accès et les éléments architecturaux dominants des bâtiments environnants;
- c. Le projet respecte le caractère d'ensemble du secteur en s'harmonisant avec les caractéristiques et le langage architectural du milieu bâti environnant (composition et style architectural, volumétrie, nombre d'étages, niveaux des étages, formes de toit, parements, ouvertures, saillies, corniches, tourelles, couronnements, galeries, balcons, etc.);
- d. Le projet contribue à atténuer les irrégularités de hauteur et d'alignement entre les bâtiments en se basant sur les caractéristiques communes des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou participant le plus favorablement à la qualité du paysage et de l'encadrement urbain du milieu d'insertion;
- e. L'aspect architectural d'un bâtiment ou d'un agrandissement de bâtiment est conçu avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité équivalente ou supérieure à celle du milieu bâti environnant;
- f. Un projet d'agrandissement respecte, met en valeur et s'adapte à l'expression architecturale du bâtiment à agrandir et y est compatible quant à la forme et aux matériaux;
- g. Les décrochés dans les façades sont encouragés afin d'atténuer la linéarité des constructions;

- h. L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux (jeux de briques, linteaux, etc.) est recommandée;
- i. Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant;
- j. Les aires de chargement et de déchargement avec aire de manœuvre sont localisées en cours latérales ou arrière, et leur visibilité est dissimulée par rapport à la voie publique;
- k. L'utilisation de pierre, de brique et de bois comme matériaux de revêtement extérieur est favorisée;
- l. Pour les bâtiments qui ont perdu leur état d'origine, l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment doit améliorer l'enveloppe globale du bâtiment et tendre vers les éléments suivants :
 - i. le rétablissement de la composition et du rythme des ouvertures;
 - ii. l'utilisation de matériaux de brique d'argile de couleur naturelle ou de pierre, lorsque présente à l'origine;
 - iii. une composition sobre et élégante des façades;
 - iv. des toits plats;
 - v. un traitement soigné des façades latérales;
 - vi. l'absence de couleurs éclatantes;
 - vii. l'aménagement de portes de garage et d'unités de stationnement ailleurs qu'en cour avant;
- m. La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment est équivalente ou supérieure à celle des parties non agrandies ou transformées et y est compatible;
- n. Une intégration architecturale appropriée des équipements mécaniques et des constructions hors toit quant à leurs dimensions, aux types de matériaux de revêtement utilisés et aux coloris est favorisée;
- o. L'aménagement de portes de garage et d'unités de stationnement en cour avant est évité;
- p. Une nouvelle construction privilégie la mise en valeur des aménagements extérieurs existants ou projetés;
- q. L'éclairage architectural des bâtiments est encouragé pour souligner certaines caractéristiques architecturales recherchées.

4° Aménagement de terrain

- a. Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment;
- b. Une harmonisation avec le paysage naturel (arbres matures et milieu riverain) est recherchée;
- c. Les aménagements paysagers s'apparentent à la couverture végétale du parcours riverain et sont exempts d'espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE);
- d. Les cases de stationnement intérieures sont privilégiées;
- e. Les aires de stationnement extérieures de plus de trois cases sont favorisées en cours latérales ou arrière. Une telle aire de stationnement localisée en

cour avant doit être dissimulée de la voie publique grâce à des aménagements paysagers rendant le stationnement peu visible depuis la route du parcours riverain;

- f. Les abords d'aires de stationnement de plus de trois cases sont entourés d'une bande aménagée (haies, murets, talus, arbres, arbustes, etc.);
- g. Des plantations et des aménagements sont favorisés principalement en façade du bâtiment (gazon, bacs à fleurs, dallage particulier, mobilier urbain, etc.);
- h. Un passage piéton est aménagé au besoin, pour desservir l'aire de stationnement;
- i. L'éclairage des stationnements et des sentiers privilégie des dispositifs tamisant et diffusant l'éclairage vers le bas.

5° Affichage

- a. Sur un même tronçon de rue, l'affichage et les enseignes sont traités comme une composante architecturale du bâtiment et s'intègrent à celui-ci par leur forme, leur traitement et leur emplacement sur le bâtiment;
- b. Les enseignes sont discrètes et les enseignes rattachées à un bâtiment sont privilégiées;
- c. L'affichage est développé de manière que l'enseigne encadre la vitrine, s'insère entre les pilastres ou colonnes d'une ouverture ou s'intègre à la corniche ou à la marquise du bâtiment; il peut s'intégrer à la vitrine et la mettre en valeur;
- d. L'affichage et les enseignes soutiennent le caractère unique du parcours riverain par leur gabarit, leur composition, leurs couleurs et leur localisation.

Vu la portée des interventions assujetties aux paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 39, les objectifs relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

CHAPITRE 8 : COHABITATION ENTRE LES MUNICIPALITÉS

44. Terminologie

Au sens du présent chapitre, on entend par :

1° « Limite municipale »

Limite du territoire de la Ville de Montréal-Est au-delà de laquelle se trouvent les terrains des arrondissements d'Anjou, de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles de la Ville de Montréal de même que le fleuve Saint-Laurent.

2° « Terrain adjacent » et « Terrain adjacent à une limite municipale »

Terrain dont au moins une des lignes de lot est contigüe à la limite municipale.

3° « Terrain faisant face à une limite municipale »

Terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la limite municipale faisant face à un terrain situé du côté opposé de la limite municipale et qui est séparé de ladite limite par une voie publique, une emprise de chemin de fer, un râtelier ou un viaduc.

45. Domaine d'application

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout terrain situé sur le territoire de la ville de Montréal-Est qui est adjacent ou qui fait face à une limite municipale, tel que défini à l'article 44 du présent règlement.

46. Interventions assujetties

Les interventions assujetties aux objectifs et aux critères du présent chapitre sont les suivantes :

- 1° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant se trouvant sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale;
- 2° Tout projet se trouvant sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale où l'entreposage extérieur est autorisé sur le terrain et où ledit entreposage est visible depuis la limite municipale;
- 3° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement d'un terrain, incluant :
 - a. L'aménagement ou le réaménagement de la cour avant d'un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale et dont les interventions sont visibles depuis la limite municipale;
 - b. La modification de la localisation et/ou de la configuration des accès au terrain et au bâtiment d'un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale, lorsque les interventions prévues sont visibles depuis la limite municipale;
 - c. Tout aménagement ou réaménagement de l'aire de stationnement d'un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale, lorsque les interventions prévues sont visibles depuis la limite municipale.
- 4° Tout projet de rénovation, de transformation ou de modification de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment existant situé sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale, lorsque les interventions prévues seront visibles depuis la limite municipale;
- 5° Tout projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne située sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale, lorsque l'enseigne est visible depuis la limite municipale.

47. Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques des secteurs adjacents ou faisant face aux limites municipales de la Ville de Montréal-Est sont les suivantes :

- 1° Mosaïque de milieux naturels, milieux humides et affectation « Conservation » identifiée au *Schéma d'aménagement et de développement* de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) conjointe à l'arrondissement d'Anjou;

- 2° Activités extractives de la carrière Lafarge conjointes avec les arrondissements d'Anjou et de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve;
- 3° Secteur industriel adjacent à l'arrondissement d'Anjou;
- 4° Secteur industriel situé sur le boulevard Henri-Bourassa Est adjacent à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles;
- 5° Secteurs industriel et résidentiel adjacents à l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve;
- 6° Secteurs industriel et résidentiel adjacents à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles;
- 7° Secteurs résidentiels de densités différentes.

48. Buts et intentions d'aménagement pour le secteur visé

La mise en œuvre du présent chapitre relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

- 1° Assurer l'intégration et la mise en valeur du milieu environnant lors de la construction, de l'agrandissement ou de la modification d'un bâtiment de manière à assurer une cohabitation harmonieuse des terrains aux abords de la limite municipale;
- 2° Assurer l'intégration et la mise en valeur du milieu environnant lors de l'aménagement ou du réaménagement des espaces libres d'un terrain de manière à assurer une cohabitation harmonieuse des terrains aux abords de la limite municipale;
- 3° Assurer l'intégration harmonieuse de l'affichage aux abords de la limite municipale;
- 4° Limiter l'impact négatif des constructions et des nuisances sur l'environnement immédiat des arrondissements d'Anjou, de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

Nonobstant les paragraphes précédents, dans le cas où un bâtiment, un aménagement des espaces libres ou une enseigne est mal intégré ou non représentatif du caractère dominant du tronçon, il ne doit pas servir de référence. Ainsi, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du secteur tout en tenant compte des tronçons ou des secteurs adjacents représentatifs pour l'évaluation de l'intégration architecturale afin d'assurer une continuité avec eux et de rehausser la valeur de l'ensemble des terrains riverains.

49. Objectifs applicables

Les objectifs applicables à toute intervention assujettie au présent chapitre sont les suivants :

- 1° Implantation
 - a. Maintenir l'homogénéité du milieu dans lequel s'insère un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant;
 - b. Tenir compte des mesures de contingentement applicables sur le territoire d'une municipalité adjacente à la limite municipale et des impacts d'une nouvelle occupation par tout type d'usage faisant l'objet de mesures de contingentement.

2° Architecture — Objectifs généraux

- a. Assurer l'intégration et l'harmonisation architecturale d'un nouveau bâtiment, de l'agrandissement ou de la modification d'un bâtiment existant avec les bâtiments situés de part et d'autre de la limite municipale;
- b. Assurer une certaine homogénéité du style, des matériaux et des coloris d'un nouveau bâtiment, de l'agrandissement ou de la modification d'un bâtiment existant avec les bâtiments situés de part et d'autre de la limite municipale.

3° Architecture – Objectif spécifique s'ajoutant aux objectifs généraux du paragraphe 2° « Architecture » lorsque seul le groupe d'usage « Habitation » est permis sur un terrain adjacent et situé à l'extérieur de la limite municipale

- a. Atténuer les nuisances reliées aux différences de hauteur d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant situé à l'intérieur de la limite municipale dont la hauteur projetée excède de 50 % ou plus la hauteur maximale permise d'un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale situé sur le territoire d'une autre municipalité.

4° Aménagement de terrain

- a. Favoriser des aménagements de terrain mettant en valeur le paysage de la rue;
- b. Assurer l'harmonisation des aménagements paysagers à proximité d'une limite municipale;
- c. Minimiser les nuisances d'une aire d'entreposage extérieure donnant sur un terrain occupé par un usage résidentiel;
- d. Assurer la cohérence de l'aménagement des aires de stationnement et de ses accès de part et d'autre de la limite municipale.

5° Affichage

- a. Assurer une harmonisation et une cohérence visuelle de l'affichage de part et d'autre de la limite municipale.

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 46, les objectifs relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » (généraux et spécifique) et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

50. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

1° Implantation

- a. Le mode d'implantation et l'alignement dominant de la municipalité voisine sont pris en considération et le projet présente des avancées et des retraits tendant à reproduire un mode d'implantation compatible avec ce territoire;
- b. L'implantation des constructions respecte l'alignement général et le mode d'implantation des constructions adjacentes de l'autre municipalité;
- c. Dans le cas d'un projet situé sur un terrain faisant face à une limite municipale, le projet maintient ou rehausse le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre la ville de Montréal-Est et la municipalité adjacente tout en étant cohérent avec le caractère de la ville;

- d. Lorsqu'un usage est assujéti à des mesures de contingentement dans la municipalité voisine, l'usage n'est pas situé à un endroit où il ne pourrait être autorisé si les mesures de contingentement s'appliquaient conjointement dans les deux municipalités.

2° Architecture — Critères généraux

- a. Le projet prend en considération les bâtiments situés au-delà de la limite municipale lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans la municipalité adjacente, ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains devraient servir de guide à l'établissement de la compatibilité;
- b. Le gabarit des nouvelles constructions et agrandissements respecte le gabarit des bâtiments adjacents situés dans la municipalité voisine;
- c. Le projet s'intègre et s'insère de manière harmonieuse au cadre bâti existant, notamment, et de manière non limitative, quant au style architectural, à la hauteur en mètres et aux revêtements extérieurs, de la municipalité voisine;
- d. Le projet contribue à atténuer les irrégularités de hauteur et d'alignement entre les bâtiments en se basant sur les caractéristiques communes des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou participant le plus favorablement à la qualité du paysage et de l'encadrement urbain du milieu d'insertion;
- e. Le style architectural dominant du secteur est privilégié pour la construction d'un nouveau bâtiment;
- f. L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant s'aligne avec le style architectural d'origine et s'agence au cadre bâti environnant;
- g. Les coloris choisis s'agencent avec les teintes dominantes du secteur;
- h. Les équipements mécaniques, électriques, de télécommunication et les transformateurs sont visuellement camouflés des voies de circulation publique.

3° Architecture — Critères spécifiques s'ajoutant aux critères généraux du paragraphe 2° « Architecture » lorsque seul le groupe d'usage « Habitation » est permis sur un terrain adjacent et situé à l'extérieur de la limite municipale

- a. Le projet doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à plus de 50 % de la hauteur permise sur le terrain situé dans la municipalité adjacente;
- b. Les constructions sont implantées de manière à limiter leur impact sur l'éclairage naturel et les conditions de vent;
- c. La distance de la limite arrière ou la forme de toit doit tendre à maintenir la plage d'ensoleillement existante sur le terrain situé dans la municipalité voisine;
- d. La variation de la hauteur du bâtiment par le recul des étages excédentaires ou de l'ensemble du bâtiment par rapport à la limite municipale de même que la forme des toits tient compte de la course du soleil et minimise l'augmentation des ombres portées sur le terrain adjacent situé dans la municipalité adjacente;
- e. L'augmentation des marges latérales et la variation des alignements du bâtiment créent ou maintiennent des dégagements visuels vers le ciel;
- f. L'augmentation du pourcentage de la fenestration est favorisée;

- g. La teinte des revêtements extérieurs de même que les ouvertures du bâtiment contribuent à diminuer l'impact négatif du projet sur l'ensoleillement.

4° Aménagement de terrain

- a. Lorsque l'entreposage extérieur est permis dans la zone, celui-ci est privilégié dans une cour arrière ou latérale non adjacente à un terrain résidentiel. Dans le cas où les seules cours où l'entreposage extérieur est permis sont adjacentes à un terrain résidentiel, des mesures de mitigation sont prévues (talus planté d'arbres, écran visuel dense, clôture opaque, aménagement paysager dense, etc.);
- b. L'implantation de nouvelles constructions et l'aménagement du terrain favorisent la préservation des arbres matures dans la cour avant;
- c. Les cours avant sont mises en valeur par de la végétation;
- d. La localisation des accès au terrain et au bâtiment s'harmonise à celle des terrains adjacents de l'autre municipalité;
- e. Les aires de stationnement sont aménagées en cohésion avec les aires de stationnement présentes sur les terrains adjacents de l'autre municipalité;
- f. Le projet favorise des aménagements cohérents et harmonieux en matière de verdissement et d'aires d'agrément avec ceux de la municipalité voisine.

5° Affichage

- a. L'affichage s'intègre au caractère de la rue par le type d'enseigne choisi, ses dimensions, sa localisation, son support, sa hauteur et son type d'éclairage;
- b. Les enseignes respectent le paysage urbain par le choix des couleurs, des matériaux et de leur configuration;
- c. La réglementation en vigueur relative aux enseignes de la municipalité voisine doit être prise en considération (matériaux, couleurs, dimensions, hauteur, emplacement, etc.).

Vu la portée des interventions assujetties au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 46, les critères relatifs à l'« Implantation », à l'« Architecture » (généraux et spécifiques) et à l'« Aménagement de terrain » du présent article s'appliquent.

CHAPITRE 9 — DISPOSITIONS FINALES

51. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Denis Marcil, maire suppléant

Olivier Pelletier, greffier