

---

## RÈGLEMENT 115-2024-1

RÈGLEMENT 115-2024-1 — RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 115-2024 – RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) DE LA VILLE DE MONTRÉAL-EST — AFIN D'AJOUTER DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE, D'AJOUTER LE CHAPITRE 8.1 ÉLABORANT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'AIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU CENTRE-VILLE/AVENUE BROADWAY QUI INTÈGRE LES NORMES RELATIVES AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) DE L'AVENUE BROADWAY, D'AJOUTER L'ANNEXE E INDIQUANT LES TERRAINS ADJACENTS OU FAISANT FACE À UNE LIMITE MUNICIPALE DE LA VILLE DE MONTRÉAL-EST, D'AJOUTER L'ANNEXE F IDENTIFIANT LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL-EST ET D'ABROGER LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AVENUE BROADWAY (82-2019)

---

1. L'article 6 existant intitulé « Annexes » est modifié par l'ajout des sixième et septième alinéas suivants à la suite du cinquième alinéa existant :

- « ➤ Annexe E — Terrains adjacents ou faisant face à une limite municipale de la ville de Montréal-Est.
- Annexe F — Centre-ville de Montréal-Est. »

2. L'article 11 existant intitulé « Préséance d'une disposition spécifique et d'une disposition restrictive » est remplacé par l'article suivant :

« 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, advenant des dispositions incompatibles entre *le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Secteurs des maisons de Vétéran (88-2020)* et le chapitre 8.1 du présent règlement « Centre-ville de Montréal-Est », les règles suivantes s'appliquent en raison de la désignation « Ensemble urbain d'intérêt » du secteur principal des maisons de Vétéran au *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029)* :

- 1° pour les bâtiments identifiés « Maison de Vétéran » au *Plan 1 - Secteurs des maisons de Vétéran assujettis au PIIA du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Secteurs des maisons de Vétéran (88-2020)*, les

dispositions du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Secteurs des maisons de Vétéran (88-2020)* priment;

- 2° pour les bâtiments identifiés « Autre immeuble » au *Plan 1 - Secteurs des maisons de Vétéran assujettis au PIIA du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Secteurs des maisons de Vétéran (88-2020)*, les dispositions prévues au chapitre 8.1 du présent règlement priment.

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. »

**3.** L'article 14 existant intitulé « Application du règlement » est modifié comme suit :

- a) par le remplacement du paragraphe 4° du deuxième alinéa par le paragraphe 4° suivant :

« 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 identifiés à l'annexe E du présent règlement. »

- b) par l'ajout du paragraphe 5° suivant à la suite du paragraphe 4° du deuxième alinéa existant :

« 5° Les interventions assujetties décrites à l'article 50.3 du présent règlement concernant le centre-ville de Montréal-Est identifiés à l'annexe F du présent règlement. »

**4.** L'article 15 existant intitulé « Contenu général d'une demande » est modifié au onzième paragraphe comme suit :

- a) par le remplacement du premier alinéa existant par l'alinéa suivant :

« 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 d'aménagement des espaces libres, signé par un architecte paysagiste, incluant les éléments suivants »

- b) par le remplacement du sous-paragraphe f existant par le sous paragraphe f suivant :

« f) Tout élément pertinent à la compréhension du projet : photos, détails de plantation, coupes, mobilier, charte des végétaux, charte des matériaux, etc.;

- c) Par l'ajout du sous-paragraphe i suivant à la suite du sous-paragraphe h existant :

« i) La description des surfaces, les spécifications des matériaux utilisés et les détails de construction; »

**5.** L'article 19.1 suivant intitulé « Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions sur le centre-ville » est ajouté à la suite de l'article 19 existant :

« 19.1 Contenu additionnel pour une demande visée par les dispositions sur le centre-ville

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 8.1 du présent règlement portant sur le centre-ville de Montréal-Est :

- 1° Tout projet d'opération cadastrale impliquant le remembrement de lots doit présenter un document justificatif étoffé expliquant les raisons pour lesquelles la demande d'opération cadastrale est déposée.

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 8.1 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 le centre-ville de Montréal-Est.

- 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 hydrique, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
  - b. 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 hydrique, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives;
  - c. 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 hydrique, milieu humide, ligne des hautes eaux et la rive, ainsi que leurs élévations respectives.
- 6° 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;
- 7° 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 :
- a. Le lotissement;
  - b. L'implantation des bâtiments principaux et accessoires;
  - c. La localisation des aires d'agrément et leur description;
  - d. La localisation des espaces de stationnement et des allées véhiculaires privées;
  - e. Les aménagements paysagers;
  - f. Les marges, les taux d'implantation et les usages projetés;

g. Les phases de développement.

8° 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.

9° Pour les projets de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment existant dont la hauteur excède 4 étages, 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;
- b. 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).

10° Pour les projets de construction d'un nouveau bâtiment principal comprenant 30 logements et plus, une étude de circulation présentant au minimum les caractéristiques suivantes :

- 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 termes :
  - i. d'accroissement du volume de circulation;
  - ii. 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. L'accroissement prévu du nombre d'utilisateurs du transport en commun;
- g. Les modalités prévues pour faciliter l'accessibilité au transport en commun.

11° Pour les projets où une toiture végétalisée est proposée, un plan de plantation signé et scellé par un architecte paysagiste présentant au minimum les caractéristiques suivantes :

- a. L'échelle, la date et le nord géographique;
- b. Les limites du bâtiment et des aménagements;
- c. Le type de toiture verte proposée (intensive, extensive ou semi-extensive);
- d. L'identification et la localisation des végétaux proposées incluant un tableau de plantation précisant, pour chaque type, son espèce et sa variété, le mode de plantation, la hauteur et le calibre;
- e. L'emplacement et les spécifications des sentiers et du mobilier ainsi que des garde-corps et/ou des parapets;
- f. Tout élément pertinent à la compréhension du projet : photos, détails de plantation, coupes, mobilier, etc. »

**6.** L'article 23 intitulé « Délai de validité » existant est remplacé par l'article 23 suivant :

« 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. Toute condition préalable à l'émission d'un tel permis ou certificat (paiement de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, paiement de compensation aux fins de stationnement, garanties financières, etc.) doit également être satisfaite à l'intérieur de ce même délai.

Nonobstant ce qui précède, la résolution du conseil municipal adoptant ledit PIIA devient nulle et non avenue dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° Si aucune demande n'a été déposée ou que celle-ci est incomplète;
- 2° Si une modification a été apportée au projet et n'a pas fait l'objet d'une résolution du conseil afin d'entériner cette modification.

Une nouvelle demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le même objet peut être formulée. »

**7.** L'article 45 existant intitulé « Domaine d'application » existant est remplacé par l'article 45 suivant :

« 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 qu'identifié à l'annexe E du présent règlement. »

**8.** Le chapitre 8.1 intitulé « Centre-ville de Montréal-Est » est ajouté à la suite de l'article 50 existant.

**9.** Les articles 50.1 à 50.7 suivants sont ajoutés au chapitre 8.1 nouvellement créé :

« 50.1 Terminologie

Au sens du présent chapitre, on entend par :

- 1° Emprise publique hors rue

L'emprise publique hors rue est un espace public faisant partie de l'emprise de la rue, mais qui ne fait pas partie de la chaussée de la rue. Cet espace est l'interface entre la chaussée de la rue et la limite de propriété privée, et accueille entre autres le trottoir, le mobilier urbain de la Ville et les arbres publics. Des aménagements peuvent y être installés de manière permanente ou temporaire par la Ville de Montréal-Est.

## 50.2 Domaine d'application

Le présent chapitre s'applique à tout terrain ou partie de terrain situé dans l'aire d'application du Plan particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville/avenue Broadway tel qu'identifié à l'annexe F du présent règlement.

## 50.3 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, à moins qu'il s'agisse d'une correction cadastrale;
- 2° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment de plus de 10 m<sup>2</sup>, incluant l'aménagement ou le réaménagement du terrain et l'aménagement paysager;
- 3° Tout projet d'agrandissement d'un bâtiment de plus de 10 m<sup>2</sup>, incluant l'aménagement ou le réaménagement du terrain et l'aménagement paysager;
- 4° Tout projet de rénovation, de transformation ou de modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment existant de plus de 10 m<sup>2</sup>, notamment sur :
  - a. la toiture, à moins qu'il s'agisse de travaux de remplacement du revêtement de toiture d'un bâtiment existant dont le revêtement de toiture n'est pas visible de la rue et dont le matériau de revêtement de remplacement est autorisé en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur;
  - b. une façade avant, une façade latérale ou une façade arrière visible de la rue ou d'une ruelle, à moins qu'il s'agisse de travaux d'entretien et de réparation de composantes architecturales qui ont pour objectif la restauration de composante(s) ayant déjà fait l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil municipal en vertu du présent règlement;
  - c. une galerie, un balcon ou une loggia, à moins qu'il s'agisse de travaux d'entretien et de réparation de composantes architecturales qui ont pour objectif la restauration de composante(s) ayant déjà fait l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil municipal en vertu du présent règlement;
- 5° Tout projet d'aménagement ou de réaménagement d'un terrain, incluant :
  - a. Des opérations de déblai ou de remblai;
  - b. La préparation d'un terrain en vue de la construction d'un bâtiment;
  - c. La modification de la localisation et/ou de la configuration des accès au terrain et au bâtiment;
  - d. L'aménagement ou réaménagement d'une aire de stationnement extérieure;

- 6° Tout projet d'aménagement paysager, incluant :
  - a. L'aménagement ou le réaménagement paysager de toute cour avant ou latérale d'un terrain;
  - b. L'aménagement ou le réaménagement paysager des espaces libres d'un terrain ayant fronts sur une rue ou une ruelle;
- 7° Tout projet d'installation, de modification ou de remplacement d'une enseigne.

#### 50.4 Principales caractéristiques

Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- 1° Aire d'application du *Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville/avenue Broadway (57-2016)*;
- 2° Secteurs d'application des chapitres 6 et 7 du présent règlement portant respectivement sur les terrains riverains et sur la route du parcours riverain;
- 3° Tissu urbain séparé par la voie ferrée située entre les rues Prince-Albert et Victoria;
- 4° Nombreux terrains présentant un fort potentiel de redéveloppement mixte dense de part et d'autre de l'avenue Broadway et au nord de la rue Notre-Dame Est, entre les rues Lelièvre et Dubé;
- 5° Grand potentiel de vitalité et de diversité commerciale de part et d'autre de l'avenue Broadway et sur la rue Notre-Dame Est, aux abords de l'intersection avec l'avenue Broadway;
- 6° Présence de ruelles en arrière-lot de la majorité des terrains;
- 7° Proximité du fleuve Saint-Laurent;
- 8° 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;
- 9° Piste cyclable traversant le parc de l'Hôtel-de-ville reliant Montréal-Est aux arrondissements limitrophes (axe est-ouest, route verte n° 5) et piste cyclable longeant une portion de l'avenue Broadway (axe nord-sud);
- 10° Pôle de services aux citoyens (hôtel de ville, bibliothèque, école primaire, centre récréatif, caserne de pompiers);
- 11° Parcours patrimonial –Tracé fondateur reliant la ville de Montréal-Est au Vieux-Pointe-aux-Trembles.

#### 50.5 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 dans le secteur du *Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville/avenue Broadway (57-2016)*;
- 2° Conférer une identité au secteur commercial tout en optimisant l'encadrement urbain le long de l'avenue Broadway, consolidant sa vision de connectivité et de continuité avec le fleuve;



- 3° Optimiser la densification résidentielle et le développement commercial local tout en assurant leur intégration au secteur résidentiel adjacent par une signature visuelle propre au secteur;
- 4° Assurer une intégration et une cohabitation harmonieuse des projets d'opération cadastrale, de construction de nouveaux bâtiments, d'aménagement et de réaménagement de terrain et d'aménagement paysager au milieu environnant de manière à mettre en valeur le caractère unique de la voie;
- 5° Encadrer les projets de rénovation, de restauration et d'agrandissement du cadre bâti existant;
- 6° Unifier et assurer la qualité visuelle et architecturale de l'affichage dans les projets;
- 7° Encourager une collaboration entre le domaine privé et public en maintenant un aménagement paysager unifié et continu, de façon à encourager la mobilité active et durable, ainsi que l'accessibilité universelle aux bâtiments;
- 8° Encourager l'aménagement d'espaces flexibles et adaptables, permettant de transformer ponctuellement l'avenue en espace public et festif, tout en suivant les nouvelles tendances en matière de transport et de conception d'espaces.

Nonobstant ce qui précède, les bâtiments, les lots et les enseignes qui sont mal intégrés ou non représentatifs des objectifs et critères du présent règlement 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'implantation et de l'intégration architecturale afin d'assurer une continuité avec eux et de rehausser la valeur de l'ensemble des terrains compris dans le secteur d'application du PIIA avenue Broadway.

#### 50.6 Objectifs applicables

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

- 1° Lotissement
  - a. Le remembrement des lots permet la proposition d'un projet de construction conforme à la réglementation d'urbanisme apportant une réelle valeur ajoutée au secteur, qu'il ne serait pas possible d'atteindre sans un tel remembrement.
- 2° Implantation
  - a. L'implantation d'un projet de construction, de modification ou d'agrandissement respecte l'alignement des bâtiments voisins sans créer un effet de monotonie.
- 3° Architecture – Objectifs généraux
  - a. La volumétrie d'un projet de construction ou d'agrandissement s'harmonise avec les bâtiments voisins;
  - b. Le bâtiment se rapporte au tissu urbain, à son contexte immédiat et aux activités humaines adjacentes et contribue à unifier l'expérience et le caractère du quartier;
  - c. Le traitement architectural de toute façade est soigné et invitant;
  - d. Le projet de construction, d'agrandissement ou de modification favorise un traitement de la façade avant actif et attrayant;



- e. Le projet de construction, d'agrandissement ou de modification se compose de matériaux de revêtement et d'éléments architecturaux qui contribuent à renouveler l'image de l'avenue Broadway tout en s'harmonisant avec certains bâtiments identitaires dont la valeur est reconnue.

#### 4° Architecture – Objectifs spécifiques

- a. Le projet de construction ou d'agrandissement stratégiquement localisé met en valeur ses caractéristiques uniques;
- b. Le projet porte une attention particulière à l'interface bâti/non bâti en proposant une architecture adaptée à un dialogue entre les espaces intérieurs et les espaces extérieurs;
- c. Le projet de construction, d'agrandissement ou de modification contribue à la création d'un milieu agréable et inclusif où il fait bon vivre;
- d. Le projet de construction, d'agrandissement ou de modification inclut des principes de développement durable, contribue à la réduction des îlots de chaleur et valorise les énergies renouvelables.

#### 5° Aménagement de terrain – Objectifs généraux

- a. La proposition d'aménagement respecte le plus possible la topographie naturelle des terrains;
- b. La cour avant et l'emprise publique hors rue comportent des aménagements paysagers unifiés de qualité;
- c. L'utilisation de matériaux durables et harmonisés avec les bâtiments voisins est favorisée;
- d. Les plantations proposées contribuent à la réduction des îlots de chaleur;
- e. Les plantations proposées favorisent des végétaux vivaces et indigènes;
- f. Les aménagements incluant du mobilier urbain incitent la population à investir l'espace.

#### 6° Aménagement de terrain – Objectifs spécifiques

- a. Les espaces vacants, résiduels et sous-utilisés mettent en valeur des conditions uniques pour un aménagement temporaire;
- b. Les plantations incitent l'attractivité et la convivialité de la rue et du terrain tout en étant adaptées au contexte urbain;
- c. La gestion intégrée des eaux pluviales fait partie intégrante des aménagements paysagers proposés dans une perspective de résilience aux changements climatiques;
- d. Les œuvres d'art, le mobilier urbain, le revêtement au sol et la plantation rappellent le thème fluvial;
- e. La zone de circulation dédiée au transport actif est sans obstruction;
- f. Les aménagements sont adaptables et flexibles afin de répondre aux besoins des usagers de même qu'aux objectifs de développement durable.

#### 7° Aires de stationnement

- a. Les aires de stationnement intérieures sont privilégiées;

- b. Les aires de stationnement sont peu visibles depuis la rue et respectent les principes d'accessibilité universelle au bâtiment;
- c. Des stationnements adaptables aux différents modes de transport actifs favorisent l'accessibilité et encouragent l'accueil de nouvelles tendances en déplacement;
- d. L'aménagement d'espaces de stationnement saisonniers réservés aux modes de transport actifs est encouragé;
- e. L'utilisation de nouvelles technologies et de techniques d'aménagement innovantes est suggérée.

#### 8° Affichage

- a. La proposition d'affichage a un caractère homogène dans le centre-ville;
- b. La proposition d'affichage s'arrime avec l'affichage du parcours riverain, le cas échéant;
- c. La proposition d'affichage est discrète et favorise l'intégration des enseignes aux façades des bâtiments;
- d. La proposition d'affichage s'arrime avec les enseignes existantes.

### 50.7 Critères d'évaluation

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

#### 1° Lotissement

- a. Le remembrement des lots proposé permet d'amoindrir certaines irrégularités présentes dans le tracé des lots actuels;
- b. Le remembrement des lots favorise un cadastre plus uniforme que le tracé des lots actuel;
- c. Le remembrement des lots favorise la contiguïté et la densification du cadre bâti actuel.

#### 2° Implantation

- a. L'alignement des bâtiments aide à définir les espaces ouverts et l'identité de la ville et à promouvoir la piétonnisation à l'échelle humaine;
- b. Les jeux de retrait sont réfléchis pour dynamiser le rythme et l'attractivité des façades, pour marquer les accès au bâtiment de même que pour offrir du paysage et des plantations de qualité;
- c. Les jeux de retrait sont présents à différents intervalles sur l'ensemble des façades sur rue, de manière à rompre l'impact horizontal du bâtiment et à créer un effet trompe-l'œil simulant plusieurs bâtiments contigus de moindre largeur, même s'il s'agit d'un même bâtiment.

#### 3° Architecture – Critères généraux

- a. Les bâtiments de différentes hauteurs et gabarits sont harmonisés par une transition volumétrique gérée de manière appropriée et stratégique dans les secteurs spécifiquement identifiés;
- b. L'échelle humaine est préservée en favorisant des bâtiments proposant un basilaire aux étages inférieurs et une surhauteur aux étages supérieurs;

- c. Le projet présente des caractéristiques architecturales intéressantes qui le distinguent tout en s'harmonisant avec le cadre bâti environnant;
- d. Toute façade adjacente à une rue ou une ruelle comporte la même signature visuelle que la façade principale;
- e. La qualité et les caractéristiques architecturales de la façade principale ont un caractère continu sur toutes les façades du bâtiment;
- f. Les bâtiments partagent une cohérence en termes de matériaux, de marquise, d'affichage, de parapet, de galeries, de balcons, de loggias ou d'autres éléments architecturaux afin de créer une continuité et de renforcer le caractère attrayant et propice à l'augmentation des déplacements piétons du secteur;
- g. La maçonnerie architecturale et le verre sont prédominants sur l'ensemble des façades du bâtiment;
- h. Le projet propose des variations de matériaux et de teintes de matériaux en fonction des jeux de retrait et des bâtiments présents sur le tronçon, de manière à accentuer l'impression de verticalité;
- i. Les projets de construction, d'agrandissement ou de modification favorisent les matériaux de revêtement durables, recyclés et locaux;
- j. Les matériaux proposés favorisent la réflectance solaire.

#### 4° Architecture – Critères spécifiques

- a. Le positionnement stratégique du projet sur le terrain favorise des perspectives visuelles intéressantes sur des éléments emblématiques naturels ou identitaires;
- b. Les projets situés à l'intersection de rues sont invitants, encadrent les rues sur lesquelles ils ont front et comportent des éléments distinctifs;
- c. Les projets ayant front sur plus d'une rue ont un caractère emblématique pour le secteur, tout en servant de repère visuel au piéton et en favorisant une échelle humaine;
- d. Les projets réalisés sur un terrain intérieur proposent une architecture plus discrète à celle des projets situés à l'intersection de rues sans toutefois être monotone;
- e. Les projets réalisés sur un terrain intérieur s'agencent aux projets situés à l'intersection de rues;
- f. La marge de recul avant est à la fois utilisée comme le prolongement des espaces commerciaux intérieurs et comme le prolongement des aménagements extérieurs dans l'espace public;
- g. Les bâtiments offrent une interface active, dynamique et transparente entre leurs usages intérieurs et la rue et contribuent au bien-être et à la sécurité du voisinage;
- h. Les espaces commerciaux comportent une fenestration et des vitrines adaptés à la vitalité commerciale du secteur et à une vie de quartier animée;
- i. La hauteur du plafond du rez-de-chaussée est supérieure à la hauteur moyenne des autres étages du bâtiment;
- j. Les rez-de-chaussée comportent des vitrines généreuses et des ouvertures qui s'arriment mais se distinguent des ouvertures des étages supérieurs;

- k. La fenestration est encadrée par un linteau et une allège qui s'harmonisent à l'architecture du bâtiment;
- l. Les ouvertures et les terrasses des rez-de-chaussée, loggias et balcons en alcôve des étages supérieurs créent une expérience de rue attrayante à échelle humaine;
- m. Les loggias, les balcons en alcôve et les terrasses sont les aires d'agrément privées privilégiées, et les matériaux qui les composent s'harmonisent avec les matériaux du bâtiment et des constructions voisines;
- n. Un traitement soigné des enseignes, marquises ou autres éléments de composition architecturale est fortement encouragé;
- o. Le projet propose des alternatives innovantes pour réduire la consommation énergétique des constructions;
- p. Les toitures végétalisées sont préférées aux toitures traditionnelles;
- q. Les toitures végétalisées sont accessibles à l'ensemble des résidents du projet et servent à la fois d'îlot de verdure et d'aire d'agrément;
- r. Les matériaux de revêtement extérieurs utilisés pour une construction hors toit donnant accès à une aire d'agrément sont des matériaux d'une qualité identique ou supérieure à ceux du bâtiment principal;
- s. Le projet favorise l'aménagement d'aires d'agrément qui maximisent l'ensoleillement naturel et les vues d'intérêt vers les paysages naturels du fleuve et des îles de Boucherville, de même que les vues d'intérêt vers les paysages identitaires montréalais du port de Montréal, du centre-ville et du stade olympique;
- t. La conception du projet et le positionnement des aires d'agrément tient compte des zones d'ombre créées par les bâtiments et évite l'aménagement d'aires d'agrément communes du côté nord de ceux-ci;
- u. La fenestration des unités résidentielles est généreuse et permet d'offrir des logements lumineux privilégiant les vues d'intérêt vers les paysages naturels et vers les paysages identitaires montréalais.

#### 5° Aménagement de terrain – Critères généraux

- a. Les cours avant généreuses permettent l'aménagement de terrasses, l'installation de mobilier urbain et l'aménagement de plantations;
- b. Les projets d'aménagement paysager en cour avant créent un lien entre le bâtiment et la voie publique;
- c. Les aménagements proposés s'harmonisent avec les aménagements existants, qu'ils soient situés sur le domaine public ou en terrain privé;
- d. Les aménagements paysagers sont soignés et permanents aux endroits qui peuvent l'accueillir;
- e. Les aménagements paysagers offrent une interface harmonieuse et conviviale entre les cours avant privées et les aménagements présents dans l'emprise publique;
- f. Le prolongement des aménagements de l'emprise publique dans les cours avant des terrains assure l'identité, la signature visuelle et le dialogue entre le cadre bâti et la rue;

- g. Les matériaux utilisés pour les aménagements en cour avant s'harmonisent à ceux utilisés dans l'emprise publique du tronçon : ils sont de qualité, sont durables et sont dotés d'un indice de réflectance solaire élevé;
- h. L'aménagement est réfléchi en tenant compte du sentiment de sécurité la nuit en favorisant l'aménagement d'espaces sécuritaires et éclairés adaptés au piéton;
- i. Les principes d'accessibilité universelle sont respectés entre la voie publique et le bâtiment : les aménagements sont sécuritaires et sans obstacle et permettent l'accès à tous au bâtiment;
- j. Les coloris proposés s'harmonisent avec ceux des propriétés voisines et des aménagements du domaine public;
- k. Les plantations proposées comptent les trois strates de végétation : arborescente, arbustive et herbacée;
- l. La plantation d'espèces végétales indigènes est favorisée dans l'ensemble des aménagements paysagers;
- m. Les essences proposées contribuent à l'effort de verdissement et d'embellissement de la rue sans toutefois entrer en conflit avec les plantations d'arbres réalisées sur le domaine public;
- n. Les essences proposées ont des dimensions à maturité et des vitesses de croissance variées;
- o. Les aménagements sont ludiques et permettent à l'utilisateur de se sentir à l'aise dans l'espace.

#### 6° Aménagement de terrain – Critères spécifiques

- a. L'occupation et l'aménagement d'espaces vacants, résiduels ou sous-utilisés contribuent de façon importante à l'embellissement et à l'aspect sécuritaire de la rue;
- b. L'intervention proposée sur un espace vacant, résiduel ou sous-utilisé anime le site avant qu'il ne soit investi par des interventions permanentes;
- c. Des matériaux durables sont utilisés pour les aménagements permanents;
- d. Des matériaux comme le bois et la peinture sont privilégiés pour les installations temporaires;
- e. Le mobilier urbain favorise des formes organiques et des matériaux rappelant l'importance de la connectivité entre la ville de Montréal-Est et le fleuve Saint-Laurent;
- f. La forme des aménagements paysagers tient compte du thème fluvial;
- g. Les plantations sont rythmées par une variété dans les textures, les hauteurs et les coloris;
- h. Les végétaux sont variés, résilients et adaptés au contexte urbain (éclairage urbain, sel de déverglaçage, ensoleillement, sécheresse, pluies abondantes);
- i. Les fosses de plantations sont aménagées de manière à pouvoir recueillir les eaux pluviales;
- j. Les tracés au sol encouragent les formes sinueuses rappelant la connectivité avec le fleuve et la vision souhaitée pour la revitalisation de l'avenue Broadway;

- k. Les aménagements paysagers du secteur sont localisés à des endroits stratégiques afin de permettre des déplacements actifs sécuritaires, confortables et universellement accessibles;
- l. L'art public enrichit l'espace en contribuant à l'attractivité et l'identité de celui-ci.

#### 7° Aires de stationnement

- a. Les projets favorisent la mutualisation des infrastructures, notamment les espaces de stationnement souterrains;
- b. L'aménagement des cases de stationnement priorise la proximité des cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès au bâtiment;
- c. Lorsqu'il n'y a pas d'entrées charretières existantes sur Broadway, les allées d'accès au stationnement sont à éviter sur l'avenue Broadway et la rue Notre-Dame afin de limiter les conflits entre les piétons, les usagers des transports actifs et collectifs et les automobilistes;
- d. Un marquage au sol et une signalétique clairs permettent de délimiter les différents espaces et, au besoin, d'identifier leur fonction, afin d'assurer la sécurité et le bien-être des usagers;
- e. Une signalisation claire pour l'entrée/sortie doit être mise en place pour la sécurité du voisinage et des passants;
- f. Les espaces de stationnement en souterrain sont favorisés et le nombre de cases de stationnement en surface est minimal;
- g. Lorsqu'un stationnement étagé est construit, son architecture respecte le gabarit du voisinage et il est localisé le plus éloigné possible du frontage de l'avenue Broadway;
- h. La reprise d'éléments architecturaux du quartier pour l'architecture d'un stationnement étagé est recherchée et une toiture végétalisée est proposée afin de favoriser la réduction des îlots de chaleur;
- i. Toute installation qui rend le vélo ou autres modes de transport actifs plus accessibles, sécuritaires et pratiques est encouragée;
- j. Des espaces de réparation de vélo stratégiquement localisés contribuent à favoriser les besoins des usagers actifs;
- k. Les nouvelles tendances des matériaux et des technologies sont considérées dans la proposition.

#### 8° Affichage

- a. 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;
- b. L'affichage et les enseignes soutiennent l'identité et la signature visuelle du centre-ville par leur gabarit, leur composition, leurs couleurs et leur localisation;
- c. L'affichage et les enseignes proposés s'arriment avec les enseignes existantes du parcours riverain situées à proximité et conformes au présent règlement;

- d. 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 celui-ci;
  - e. Les enseignes simples, sobres et rattachées à un bâtiment sont privilégiées;
  - f. Les enseignes de type « lettres détachées » (type « channel ») sont privilégiées;
  - g. L’éclairage de l’enseigne est discret, le cas échéant;
  - h. Les coloris s’arriment avec les coloris du bâtiment et avec ceux des enseignes du secteur;
  - i. La hauteur et la largeur des enseignes est uniforme dans le secteur.
- 10.** L’annexe 1 intitulée « Annexe E — Terrains adjacents ou faisant face à une limite municipale de la ville de Montréal-Est » et l’annexe 2 intitulée « Annexe F — Centre-ville de la ville de Montréal-Est » font parties intégrantes du présent règlement.
- 11.** Le *Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) Avenue Broadway (82-2019)* est abrogé.
- 12.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Anne St-Laurent, mairesse

---

Olivier Pelletier, greffier