

Section 2 - PIIA relatif à un projet résidentiel intégré, projet d'habitation de 8 logements et plus et projet consécutif à un projet de lotissement

Domaine d'application

Les objectifs et les critères de la présente section s'appliquent à tout projet résidentiel intégré et à tout projet de construction d'une habitation comprenant 8 logements et plus. Ils s'appliquent également aux projets de construction et d'aménagement des terrains consécutifs à un projet de lotissement assujéti à la section 1 du présent chapitre.

OBJECTIFS ET CRITÈRES	COMMENTAIRES
OBJECTIFS À RESPECTER	
1° Les usages ayant des caractéristiques similaires devraient être regroupés entre eux et leurs interfaces avec d'autres types d'usages doivent être planifiées de façon à assurer une distribution harmonieuse de ces usages distincts ;	
2° L'implantation des constructions, en ce qui concerne leur relation avec la voie publique, devrait être en accord avec le milieu d'insertion et le type de rue qui les bordent. Les bâtiments doivent être implantés de façon à favoriser la présence d'espaces libres significatifs ;	
3° La présence d'espaces récréatifs pour les résidents de l'immeuble doit être assurée ;	
4° L'architecture des constructions devrait être à la hauteur du milieu d'insertion et tenir compte de l'environnement du projet. De plus, elle doit être de qualité et présenter un intérêt visuel soutenu ;	
5° L'aménagement des espaces extérieurs devrait favoriser la présence de verdure à celle des surfaces recouvertes en matériau dur et minimiser l'impact visuel des surfaces dures par l'addition de plantations significatives.	
CRITÈRES D'ÉVALUATION	
1° Implantation des constructions	
a) Le recul des bâtiments sur un même tronçon de rue devrait permettre la création d'un corridor visuel présentant des similitudes sur toute sa longueur. Si le concept d'implantation implique un recul élevé des bâtiments, la création d'un corridor visuel reposant sur la présence d'aires boisées est souhaitable ;	

OBJECTIFS ET CRITÈRES	COMMENTAIRES
b) Le recul des bâtiments devrait être suffisant pour assurer la présence d'un espace vert en bordure de la voie publique, espace vert dont la superficie devrait être au moins équivalente à la superficie de la projection au sol du bâtiment principal ;	
c) L'implantation des bâtiments devrait être prévue de façon à favoriser la présence d'espaces libres, à dégager assez d'espace pour permettre les activités extérieures nécessaires à l'exercice de l'usage, notamment les espaces récréatifs pour les résidents de l'immeuble, et à favoriser les économies d'énergie. De plus, en présence de perspectives visuelles intéressantes, l'implantation devrait les mettre en valeur et maximiser leur visibilité ;	
d) Des bâtiments voisins ne devraient pas présenter de trop fortes différences de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres ;	
e) Sur les emplacements résidentiels contigus à une voie ferrée, à un poste de transformation électrique, à une antenne de télécommunication ou à une artère, des mesures de mitigation destinées à amenuiser les impacts négatifs générés devraient être prévues.	
2° Architecture des constructions	
a) Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités ;	
b) La façade comportant l'entrée principale devrait toujours faire face à la rue ou, dans le cas d'un projet intégré, à l'allée d'accès ;	
c) Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouverture (portes et fenêtres). L'utilisation de murs aveugles devrait être évitée ;	
d) Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur devraient être sobres et ne pas créer de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments du voisinage ;	
e) Les matériaux de revêtement extérieur devraient être durables et nécessiter peu d'entretien. À cet effet, les matériaux privilégiés sont le clin de bois massif protégé contre les intempéries, les panneaux d'aggloméré de bois recouvert d'un enduit cuit (type Canexel ou Smart System), le clin de béton architectural et la brique ;	

OBJECTIFS ET CRITÈRES	COMMENTAIRES
f) Le verre clair ou ayant un faible niveau réfléchissant devrait être utilisé et l'utilisation de verre teinté devrait être évitée ;	
g) On devrait favoriser l'installation des équipements mécaniques au sol. Si des équipements mécaniques sont installés sur une toiture et visibles depuis la voie publique, ils doivent être dissimulés par un écran architectural ;	
h) Les équipements mécaniques installés sur le sol doivent être dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre au site.	
3° Aménagement des espaces extérieurs	
a) Une bande de terrain gazonnée ou boisée devrait être aménagée en bordure d'une voie publique. Lorsque cette bande de terrain comprend déjà un boisé existant, sa conservation devrait être privilégiée ;	
b) Dans les limites de la bande de terrain gazonnée exigée au paragraphe précédent, la plantation d'arbres et de conifères devrait servir à définir l'encadrement de cette voie publique à moins qu'elle ne comprenne déjà des aires boisées existantes ;	
c) Dans le cas d'une habitation multifamiliale, une aire extérieure paysagère doit être aménagée à l'usage des occupants des logements. Sa superficie ne devrait pas être inférieure à la moitié de la superficie de plancher des logements desservis. Elle pourrait être diminuée dans le cas de logements desservis par des équipements récréatifs communs tels une piscine intérieure ou un gymnase. Cette aire extérieure doit être accessible pour tous les occupants des logements. Idéalement, elle devrait être située dans un endroit isolé de la rue pour préserver son caractère privé ;	
d) Un espace d'entreposage de déchets domestiques, incluant ceux destinés au recyclage, devrait être situé à un endroit qui minimise sa visibilité depuis la voie publique ou en être dissimulé par un écran architectural intégré au bâtiment ou un écran végétal.	