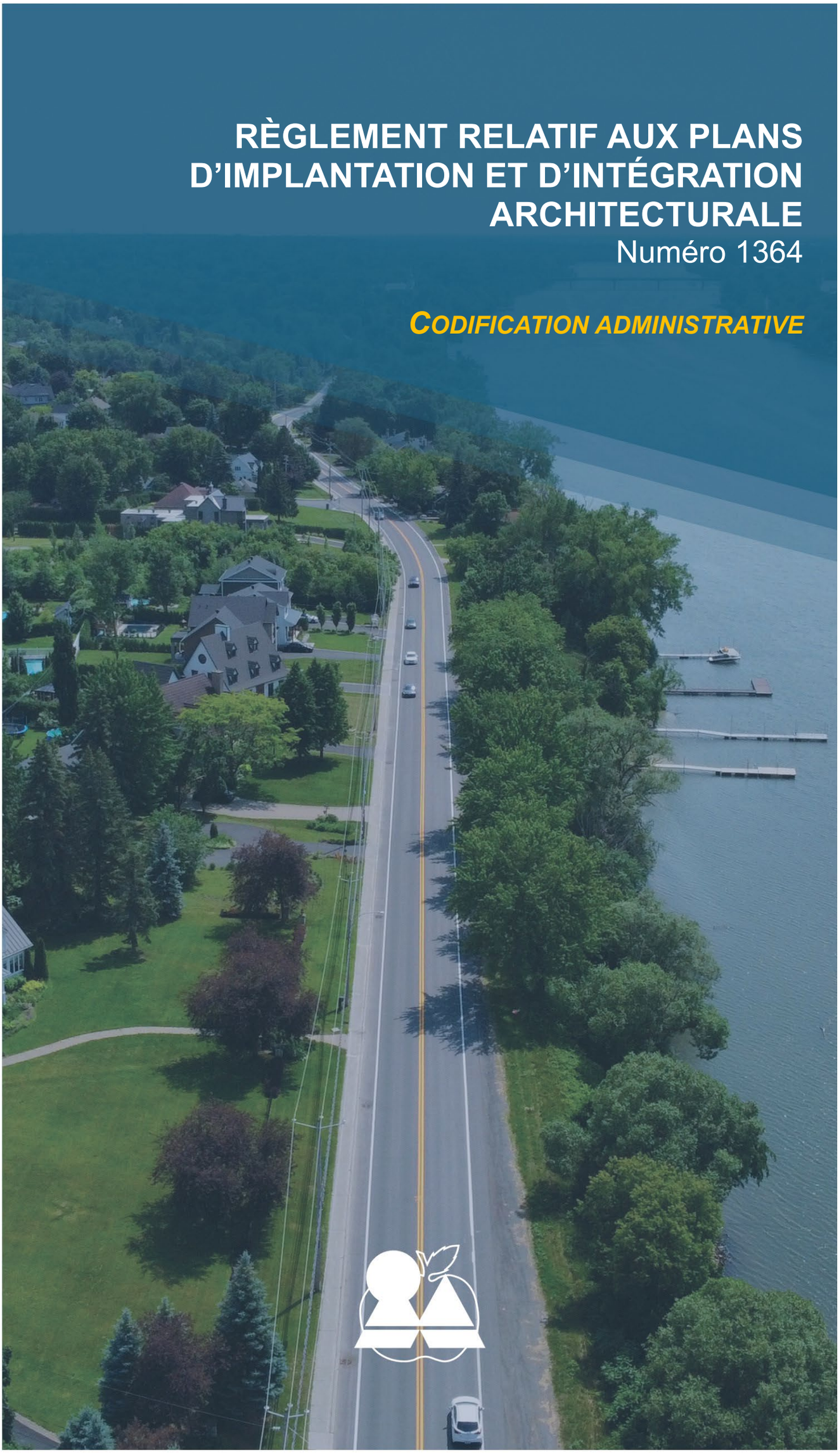
RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Numéro 1364

CODIFICATION ADMINISTRATIVE



Ville de Mont-Saint-Hilaire

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1364

Province de Québec
MRC de La Vallée-du-Richelieu
Ville de Mont-Saint-Hilaire

Codification administrative – Mise à jour le 27 octobre 2026

Avis de motion : 24 février 2025
Adoption : 3 mars 2025
Entrée en vigueur : 21 mars 2025

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	**Date d'entrée en vigueur**
1364-1	17 avril 2026
1364-2	23 octobre 2026

Préambule

CONSIDÉRANT QUE la section VIII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A.19-1) prévoit que toute municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés;

CONSIDÉRANT QUE le régime du *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* numéro 1239 actuellement en vigueur mérite une mise à jour afin de s'adapter aux nouvelles pratiques;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite clarifier la direction proposée pour les différents secteurs d'application afin d'offrir un fil conducteur facilitant l'utilisation du règlement, notamment en proposant un contexte d'aménagement et un objectif général;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire alléger la portée du règlement en dehors des secteurs particuliers, notamment en réduisant les Interventions assujetties;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 1364 a été précédé de l'adoption d'un projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 13 janvier 2025;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 27 janvier 2025;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 1364 a été précédé d'un avis de motion donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 24 février 2025;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT

Table des matières

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 6

Section 1.1 Dispositions déclaratoires 6
Section 1.2 Dispositions administratives 6
Section 1.3 Dispositions interprétatives 7

CHAPITRE 2 Procédure d'approbation 8

Section 2.1 Procédure de traitement d'un permis ou d'un certificat assujetti 8
Section 2.2 Effets d'une résolution 10

CHAPITRE 3 Objectifs et critères d'application générale 11

Section 3.1 Immeuble d'intérêt patrimonial 11
Section 3.2 Projet intégré 13
Section 3.3 Bâtiment et équipement hors-sol dédiés au transport et à la distribution des hydrocarbures (pipeline) 18

CHAPITRE 4 Objectifs et critères applicables à des secteurs d'application particuliers 19

Section 4.1 Secteur de la halte autoroutière 19
Section 4.2 Secteur de la vitrine autoroutière 22
Section 4.3 Secteur du parc d'affaires 25
Section 4.4 Secteur nord du chemin des Patriotes 30
Section 4.5 Secteur riverain du chemin des Patriotes 34
Section 4.6 Secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes 38
Section 4.7 Secteur du Vieux-Village 42
Section 4.8 Secteur sud du chemin des Patriotes 46
Section 4.9 Manoir Rouville-Campbell 50
Section 4.10 Secteur de la seigneurie 53
Section 4.11 Secteur commercial du centre-ville 56
Section 4.12 Secteur résidentiel du centre-ville 61
Section 4.13 Secteur de la rue Blain 64
Section 4.14 Secteur du boulevard urbain 67
Section 4.15 Secteur du Village de la gare 72
Section 4.16 Secteur commercial de l'aire TOD 75
Section 4.17 Secteur du piémont 79
Section 4.18 Secteur urbain du chemin Ozias-Leduc 82
Section 4.19 Secteur rural du chemin Ozias-Leduc 85
Section 4.20 Secteur urbain du chemin de la Montagne 88
Section 4.21 Secteur rural du chemin de la Montagne 93
Section 4.22 Secteur du Village de la Montagne 97
Section 4.23 Secteur des réserves naturelles 101
Section 4.24 Secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD 104
Section 4.25 Secteur de l'ancien camping de l'aire TOD 108
Section 4.26 Secteur du Flanc nord 113

CHAPITRE 5 Objectifs et critères applicables à certaines interventions en dehors d'un secteur d'application 117

Section 5.1 Lotissement 117
Section 5.2 Usage du groupe « Habitation (H) » 118
Section 5.3 Usage des groupes autres que « Habitation » 120

CHAPITRE 6 Dispositions finales 123
Section 6.1 Entrée en vigueur..... 123

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » et le numéro 1364.

1.1.2 Règlements remplacés

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* numéro 1239, ainsi que tout règlement amendant ce règlement.

Sauf si le contexte l'empêche, dans tout règlement ou politique de la Ville, tout renvoi au *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* ou au Règlement numéro 1239 ou à une disposition d'un tel règlement est réputé être un renvoi, en faisant les adaptations nécessaires, au présent règlement ou à la disposition correspondante du présent règlement.

1.1.3 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

1.1.4 Objet du règlement

Le présent règlement, adopté conformément aux dispositions de la section VIII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), assujettit la délivrance de certains permis de construction et de lotissement ainsi que de certains certificats d'autorisation et d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

1.1.5 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

1.1.6 Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. Le *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*, à l'annexe A;
2. La *Répartition de la densité résidentielle sur les espaces à développer et à redévelopper à court terme*, à l'annexe B;
3. Le *Repérage de l'architecture moderne significative de Mont-Saint-Hilaire*, à l'annexe C.

1.1.7 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité prévue au *Règlement sur l'administration de la règlementation d'urbanisme* en vigueur.

Section 1.3 Dispositions interprétatives

1.3.1 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur l'administration de la règlementation d'urbanisme* en vigueur.

1.3.2 Primauté des objectifs et interprétation contextuelle des critères

L'approbation ou le refus de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale doit se baser sur l'analyse qualitative de l'atteinte, ou non, des objectifs applicables.

Les critères proposés permettent d'évaluer l'atteinte des objectifs, mais l'interprétation de ces critères doit être contextualisée. Selon le milieu d'insertion et la nature des projets, l'interprétation d'un même critère peut varier de manière importante. En conséquence, l'analyse des objectifs ne peut se réduire à un exercice mathématique établissant la balance entre les critères respectés et les critères qui ne le sont pas. À titre d'exemples, le respect de la majorité des critères ne garantit pas toujours l'atteinte d'un objectif et, a contrario, le respect d'une minorité de critères ne signifie pas automatiquement que l'objectif n'est pas atteint.

1.3.3 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE D'APPROBATION

Section 2.1 Procédure de traitement d'un permis ou d'un certificat assujetti

2.1.1 Assujettissement

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour des interventions visées au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

2.1.2 Contenu supplémentaire pour une demande assujettie à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale

En plus des documents, plans et informations exigés au règlement sur l'administration de la règlementation d'urbanisme en vigueur, le tableau suivant prévoit les documents, plans et informations supplémentaires exigés pour une demande de permis ou de certificat assujettie à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, selon la nature des interventions.

Tableau 1 : Contenu supplémentaire pour une demande assujettie à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale selon la nature des interventions

Nature des interventions	Contenu supplémentaire	#
Opération cadastrale assujettie à une section du chapitre 4	Identification par un(e) arpenteur(e)-géomètre des superficies constructibles en localisant minimalement les limites des marges ainsi que, le cas échéant, les limites de toute rive, zone à risques d'éboulement ou de glissement de terrain et toute marge de recul minimale de sécurité à proximité d'une emprise ferroviaire.	1
Construction, transformation ou agrandissement d'un bâtiment principal	Des élévations en couleur de toute façade du bâtiment.	2
	Une planche des matériaux de revêtement extérieur projeté (parement, toiture, cadre d'ouverture, saillie), accompagnée de fiches techniques et d'échantillons des matériaux si disponibles.	3
	Pour un bâtiment abritant un usage des classes H1 et H2, une modélisation 3D en couleur illustrant le bâtiment projeté.	4
	Pour un bâtiment abritant un usage des classes H3, H4, H5 et H6 ou un usage autre qu'un usage du groupe « Habitation (H) », une modélisation 3D en couleur, de jour et de nuit, illustrant le bâtiment projeté, le terrain et les bâtiments voisins, afin de représenter la relation entre le bâtiment projeté et son environnement.	5
	Pour tout bâtiment d'une hauteur d'au moins 10 mètres, une étude de l'ombrage produit par le bâtiment en début, milieu et fin de journée.	6
	Sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, une localisation par un(e) arpenteur(e)-géomètre de tout arbre ayant un diamètre à hauteur de souche (DHS) d'au moins 10 centimètres et une description de l'essence et du DHS de chaque arbre.	7
Construction, transformation ou agrandissement d'un immeuble patrimonial qui n'est pas assujetti à une section du chapitre 4	Des élévations en couleur de toutes les façades projetées ou modifiées.	8
	Une planche des matériaux de revêtement extérieur projeté (parement, toiture, cadre d'ouverture, saillie), accompagnée de fiches techniques et d'échantillons des matériaux si disponibles.	9
Construction, installation ou modification d'une enseigne	Des élévations et croquis en couleur de toute enseigne projetée ou modifiée.	10
Construction ou reconstruction d'un bâtiment ou d'un équipement hors-sol dédié au transport et à la distribution des hydrocarbures	Une étude d'impact sur le paysage, comprenant des visuels 3D, produite par un professionnel compétent.	11

2.1.3 Analyse préliminaire par le fonctionnaire désigné

Lorsque l'ensemble des documents et renseignements prévus par le règlement sur l'administration de la règlementation d'urbanisme en vigueur et le présent règlement ont été reçus, et que tous les frais ont été payés, le fonctionnaire désigné analyse les documents et renseignements afin de valider la conformité des interventions par rapport à la règlementation normative applicable.

2.1.4 Résultat de l'analyse préliminaire

Si les plans soumis ne sont pas conformes à la règlementation normative applicable, le fonctionnaire désigné avertit la personne demandant le permis ou le certificat et indique les éléments de non-conformité. Cette dernière peut alors déposer des plans modifiés afin de se conformer à la règlementation normative applicable.

Lorsque les plans soumis, ou les plans modifiés, sont conformes à la règlementation normative applicable, le fonctionnaire désigné transmet les plans soumis au comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

2.1.5 Étude de la demande d'approbation

Le comité consultatif d'urbanisme étudie les plans en fonction des objectifs, et de leurs critères, établis au présent règlement et transmet au conseil municipal un avis incluant :

1. Une recommandation d'approuver les plans s'ils sont conformes aux objectifs du présent règlement ou, dans le cas contraire, de les désapprouver;
2. Une recommandation, lorsque pertinent, d'exiger certaines conditions prévues à l'article 2.1.6 pour l'approbation des plans;
3. Une explication, lorsque pertinent, des éléments motivant sa ou ses recommandations.

2.1.6 Conditions pour l'approbation d'un projet

Le conseil municipal peut exiger comme condition pour l'approbation des plans que le propriétaire :

1. Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans soumis, notamment les infrastructures ou les équipements;
2. Réalise le projet approuvé dans un délai fixé;
3. Fournisse des garanties financières.

2.1.7 Décision du conseil municipal

En considérant la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve les plans s'ils sont conformes aux objectifs et critères du présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. Il peut inclure certaines conditions prévues à l'article 2.1.6.

Toute résolution désapprouvant des plans doit être motivée. Le conseil municipal peut notamment identifier des pistes de modifications pour rapprocher les plans des objectifs du présent règlement.

Le conseil municipal peut décréter que les plans soient soumis à une consultation publique, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Section 2.2 Effets d'une résolution

2.2.1 Approbation des plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale

La résolution approuvant des plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale permet la délivrance de tout permis ou certificat assujetti, à condition que la personne demandant le permis ou le certificat d'autorisation :

1. Dépose, le cas échéant, les garanties financières prévues à la résolution du conseil;
2. Signe, le cas échéant, les ententes nécessaires à l'atteinte de toute autre condition établie par le conseil;
3. Respecte toute autre condition prévue à un autre règlement applicable.

2.2.2 Durée de validité d'une résolution d'approbation

Une résolution du conseil municipal approuvant des plans assujettis au présent règlement peut prévoir un délai pour l'exécution du projet.

À défaut d'un délai spécifique établi par le conseil, une résolution est valide 48 mois.

Sous réserve des alinéas précédents, tant qu'une résolution est valide et que les interventions menées sont celles qui ont été approuvées, tout permis ou certificat nécessaire peut être délivré ou renouvelé sans être soumis de nouveau à l'étude par le comité consultatif d'urbanisme et à l'approbation du conseil.

2.2.3 Révision obligatoire en cas de modification des plans

Toute modification à des plans ayant fait l'objet d'une approbation par résolution du conseil, y compris lorsque les travaux sont en cours, doit faire l'objet d'une nouvelle étude par le comité consultatif d'urbanisme et d'une nouvelle approbation par résolution du conseil municipal. Le cas échéant, les travaux doivent être suspendus le temps que la révision des plans soit approuvée.

Malgré ce qui précède, des modifications mineures à l'architecture d'un bâtiment, par rapport aux plans approuvés, ne doivent pas faire l'objet d'une nouvelle étude et d'une nouvelle approbation s'ils ne sont pas visés par des objectifs et leurs critères. À titre d'exemples, de telles modifications mineures pourraient inclure le remplacement d'une composante ou d'un matériau par un modèle similaire d'une autre compagnie ou d'une autre série (ex. une brique noire de compagnie A remplacée par une brique noire de compagnie B) ou viser le changement dans la répartition des équipements techniques à l'intérieur du bâtiment lorsque aucun objectif ne s'y applique (ex. agrandissement d'un local technique sans impact sur un mur extérieur).

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'APPLICATION GÉNÉRALE

Section 3.1 Immeuble d'intérêt patrimonial

3.1.1 Champ d'application

La présente section vise tout terrain abritant un immeuble d'intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire. Aux fins de l'application de la présente section, est un immeuble d'intérêt patrimonial :

1. Tout immeuble patrimonial au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), soit :
    a) Tout immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002) ou à toute loi qui la remplacerait;
    b) Tout immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à la loi précitée;
    c) Tout immeuble identifié dans l'inventaire adopté par la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu conformément à l'article 120 de la loi précitée;
2. Tout immeuble identifié dans le *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*, produit par la firme Patri-Arch en mai 2008, intégré à l'annexe A du présent règlement.

Aux fins de l'application de la présente section, un immeuble d'intérêt patrimonial inclut toute construction attenante.

3.1.2 Application complémentaire et différenciée

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en complément des objectifs et critères de toute autre section applicable. En cas de contradiction, la présente section prévaut.

Malgré ce qui précède, les objectifs et critères ne s'appliquent pas aux interventions visant des immeubles assujettis aux sections suivantes :

1. La section 4.7, portant sur le secteur du Vieux-Village;
2. La section 4.9, portant sur le Manoir Rouville-Campbell;
3. La section 4.23, portant sur le secteur des réserves naturelles.

3.1.3 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Déplacement de l'immeuble d'intérêt patrimonial;
2. Agrandissement de la superficie d'implantation de l'immeuble d'intérêt patrimonial, y compris par l'ajout d'une construction attenante;
3. Modification de la volumétrie ou de la forme de l'immeuble d'intérêt patrimonial, y compris par l'ajout d'un étage, la modification de la forme de la toiture ou la modification des composantes architecturales en saillie;
4. Rénovation ou modification d'un immeuble d'intérêt patrimonial qui implique :
    a) La modification de la dimension des ouvertures;
    b) Le remplacement complet ou partiel des portes et fenêtres, y compris le cadre;
    c) Le remplacement des matériaux ou de la couleur du parement;
    d) Le remplacement des matériaux de toiture;
    e) Le retrait ou le remplacement d'un élément d'ornementation (ex. console, linteau ouvragé, esse);
    f) Le retrait ou le remplacement d'un garde-corps;
5. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation ou de la volumétrie d'un bâtiment ayant une superficie finale d'au moins 30 m^2 sur le même terrain que l'immeuble d'intérêt patrimonial.

3.1.4 Objectif général

Contribuer à la pérennité des immeubles d'intérêt patrimonial tout en valorisant leurs caractéristiques distinctives.

3.1.5 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation sur le terrain d'un immeuble d'intérêt patrimonial :

Objectif A
Privilégier une implantation assurant la mise en valeur paysagère de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
Critères
A1. L'implantation de l'immeuble d'intérêt patrimonial joue avec le relief et le contexte du terrain pour augmenter sa visibilité à partir du domaine public, notamment d'une rue ou d'un parc.
A2. Tout agrandissement de l'immeuble d'intérêt patrimonial est implanté en retrait de manière que le corps d'origine se distingue nettement à partir de la rue.
A3. Toute construction autre que l'immeuble d'intérêt patrimonial est implantée de manière que la visibilité de cette construction soit réduite à partir de la rue.

3.1.6 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture sur le terrain d'un immeuble d'intérêt patrimonial :

Objectif B
Mettre en valeur l'identité architecturale particulière de tout immeuble d'intérêt patrimonial.
Critères
B1. Le volume, le plan d'implantation et la forme de la toiture de tout corps patrimonial sont conservés et mis en valeur.
B2. La forme (ex. carrée, cintrée), le type (ex. carreaux, fenêtre jumelée) et l'ornementation (ex. chambranle mouluré, persiennes, imposte, tympan) des ouvertures d'origine sont conservés ou, si des travaux précédents ont fait disparaître les éléments d'origine, les ouvertures reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
B3. Lorsque des détails architecturaux d'origine sont présents (ex. corniche moulurée, console, esse, gâble, garde-corps ouvragé), ces derniers sont conservés. S'ils ont disparu ou s'ils doivent être remplacés, les nouveaux éléments architecturaux contemporains reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
B4. Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie ont une texture similaire aux matériaux d'origine.
B5. Les éléments architecturaux en saillie reprennent des formes et des styles qui évoquent le caractère patrimonial de l'immeuble.
B6. Tout agrandissement de l'immeuble d'intérêt patrimonial est traité de manière que le corps d'origine se distingue nettement, soit en assurant un traitement architectural discret pour l'agrandissement ou, a contrario, en embrassant un caractère contemporain contrastant fortement avec le corps d'origine.

Objectif C
Préconiser un traitement architectural respectueux du contexte patrimonial pour tout bâtiment situé sur le même terrain que l'immeuble d'intérêt patrimonial.
Critères
C1. Le bâtiment propose un traitement architectural discret reprenant les thèmes et le langage de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
C2. Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie ont une texture similaire aux matériaux d'origine de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
C3. Les éléments architecturaux en saillie reprennent des formes et des styles similaires aux formes et aux styles d'origine de l'immeuble d'intérêt patrimonial.

Section 3.2 Projet intégré

3.2.1 Champ d'application

La présente section vise tout projet intégré sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire.

3.2.2 Application complémentaire

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en complément des objectifs et critères de toute autre section applicable. Cependant, en cas de contradiction, les objectifs et critères de toute autre section prévalent sur les objectifs et critères de la présente section.

3.2.3 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent, dans un projet intégré, aux interventions suivantes :

1. Construction ou reconstruction de tout bâtiment principal;
2. Agrandissement de la superficie d'implantation de tout bâtiment principal;
3. Modification de la hauteur ou de la volumétrie de tout bâtiment principal;
4. Rénovation de tout bâtiment principal, à l'exception des travaux visant uniquement à remplacer le matériau d'un parement ou d'une toiture existante par le même matériau;
5. Construction, reconstruction, agrandissement ou modification de tout bâtiment accessoire, ou de tout ensemble de bâtiments accessoires contigus, représentant une superficie d'implantation d'au moins 30 m^2;
6. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
7. Aménagement, installation ou modification des ouvrages ou équipements accessoires liés aux réseaux privés (aqueduc, égout, électrique, téléphonique, câble).

3.2.4 Objectif général

Favoriser une intégration harmonieuse du projet intégré, à la fois entre les composantes du projet ainsi qu'entre le projet et son milieu d'insertion.

3.2.5 Objectifs et critères relatifs à la gestion de la densité et à l'organisation spatiale (1364-2)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à la gestion de la densité et à l'organisation spatiale dans un projet intégré :

Objectif A
Moduler la densité en harmonie avec le contexte d'insertion.
Critères
A1. La densité en logements par hectare proposée sur le terrain est égale ou supérieure à la densité du milieu d'insertion.
A2. Dans les zones dominées par les unifamiliales isolées, la densité nette ne dépasse pas 16 logements à l'hectare à moins que le contexte ou l'insertion proposée le permettent.
A3. Lorsque le modèle architectural du projet intégré se distingue du modèle des terrains voisins, l'implantation et la volumétrie des bâtiments du projet intégré permettent une transition douce entre les deux milieux.

Objectif B (1364-2)
Mobiliser le potentiel d'optimisation offert par une approche sous forme de projet intégré dans l'organisation spatiale du site.
Critères
B1. Le projet est ambitieux et ancré dans une logique de développement durable combinant la sobriété spatiale, la mobilité responsable, l'intégration d'infrastructures vertes et le dynamisme économique.
B2. La répartition des composantes du projet intégré est guidée par une logique paysagère cohérente et bénéfique pour le milieu, notamment par une localisation des espaces minéralisés et des constructions ou équipements techniques réduisant leur impact physique (ex. ilot de chaleur, pollution) et visuel.
B3. La combinaison entre des implantations soignées et un aménagement paysager adapté permet de réduire les espaces imperméabilisés et minéralisés, notamment en limitant les superficies occupées par des aires de stationnement et allées de circulation.
B4. L'implantation des constructions permet de réduire la visibilité des aires de stationnement depuis toute rue ou tout parc.
B5. Le traitement général du projet favorise une ambiance de qualité à échelle humaine.
B6. La cohabitation des modes de transport guide la logique du projet afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.
B7. La localisation et l'aménagement des équipements techniques sont planifiés de manière à réduire leur impact sur les aires d'agrément.

3.2.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à la gestion de la densité pour un projet intégré :

Objectif C
Préconiser un équilibre entre le respect du site et l'harmonie avec l'implantation dominante dans les terrains limitrophes.
Critères
C1. Des espaces sont prévus afin de préserver les points de vue d'intérêt à partir des espaces publics (ex. rue, parc, sentier), en particulier ceux donnant sur le mont Saint-Hilaire et la rivière Richelieu.
C2. À moins de contraintes techniques majeures, les constructions épousent le relief, notamment en adoptant une implantation qui place les façades plus longues en parallèle des courbes topographiques du terrain.
C3. À moins de contraintes techniques majeures, les bâtiments sont implantés de manière à maximiser l'ensoleillement des grandes façades.
C4. Si les façades principales ne sont pas tournées vers la rue publique et/ou que le rythme d'implantation diffère des secteurs limitrophes, la relation entre les bâtiments et la rue publique permet d'éviter une fracture dans le tissu urbain.

Objectif D
Préserver ou bonifier le caractère naturel du site.
Critères
D1. L'implantation permet de conserver les groupes d'arbres matures d'intérêt qui sont présents sur le terrain.
D2. Les constructions sont concentrées afin de limiter les superficies anthropisées et de libérer de grands espaces naturels ou semi-naturels continus, notamment dans une logique de trame verte assurant la connectivité écologique du site.
D3. Si le site s'y prête, au moins un espace sans construction suffisamment large est prévu pour conserver ou planter un boisé ou, à défaut, plusieurs arbres à grand déploiement.

Objectif E (1364-2)
Établir des cours de qualité avec des vocations clairement définies.
Critères
E1. La position des constructions par rapport à la rue permet d'établir une cour avant suffisamment large pour être adéquatement végétalisée, mais suffisamment étroite pour assurer un dialogue entre le projet intégré et l'espace public.
E2. La disposition des constructions sur le site permet de créer des cours de formes et de tailles adéquates pour desservir leur vocation (ex. espaces verts, espaces communs, espaces privatifs).
E3. La relation asymétrique entre les bâtiments évite une homogénéité redondante tout en favorisant la création d'espaces communs de qualité.

3.2.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans un projet intégré :

Objectif F
Créer une identité architecturale ambitieuse, de qualité et unifiée pour l'ensemble du projet intégré.
Critères
F1. Une variété de formes et de volumes, sur chaque bâtiment et entre les bâtiments, évite une morne redondance du cadre bâti tout en assurant une continuité harmonieuse.
F2. Les matériaux de parement et de toiture sont de haute valeur écologique, c'est-à-dire qu'ils sont sobres en carbone (ex. bois) et/ou ont une excellente durabilité (ex. maçonnerie) et/ou assurent une bonne efficacité énergétique, et sont repris dans l'ensemble des constructions du projet intégré.
F3. Une palette commune de couleurs, y compris par l'utilisation d'un faisceau complémentaire, unit l'ensemble des bâtiments.
F4. L'utilisation de couleurs sombres est limitée afin de réduire l'accumulation de chaleur par les bâtiments.
F5. Les constructions intègrent des murs et toitures végétalisées. À défaut d'une toiture végétalisée, le toit est composé d'un matériau clair ou est occupé par un espace d'agrément (ex. terrasse sur le toit).

Objectif G (1364-2)
Préconiser une intégration harmonieuse du projet au contexte d'insertion.
Critères
G1. Les façades faisant face à une rue sont fenestrées et reçoivent un traitement similaire à celui d'une façade principale.
G2. Les accès à une aire de stationnement intérieure ou souterraine sont aménagés dans les façades peu ou pas visibles depuis une rue ou un parc.
G3. Si le projet intégré se trouve à proximité d'un secteur rural, l'architecture des bâtiments du projet intégré adopte ou réinterprète certaines composantes du style champêtre.

Objectif H
Favoriser une architecture inclusive.
Critères
H1. Le projet intégré propose des variations de typologies de bâtiments et/ou des variations dans la configuration d'une même typologie afin d'offrir une diversité de logements.
H2. Le niveau du rez-de-chaussée est égal au niveau du sol et il n'y a pas d'escalier à l'entrée extérieure du bâtiment ou du logement, ou une rampe est aménagée pour faciliter l'accès.
H3. Plusieurs logements sont accessibles à partir de l'entrée du bâtiment sans passer par un escalier intérieur.

3.2.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans un projet intégré :

Objectif I (1364-2)
Préconiser un aménagement des aires de stationnement à la fois durable et respectueux du contexte paysager.
Critères
I1. Les aires de stationnement sont peu ou pas visibles depuis une rue ou un parc.
I2. Les surfaces ombragées par la végétation durant les saisons chaudes sont maximisées, notamment par l'aménagement d'aires de stationnement étroites.
I3. Les surfaces des cases de stationnement sont en matériau perméable de couleur claire.
I4. Un espace végétalisé est prévu pour le dépôt de la neige.

Objectif J (1364-2)
Favoriser un environnement propice à la mobilité active et à l'utilisation des espaces extérieurs communs.
Critères
J1. Une allée reliant un bâtiment principal à une rue publique offre un parcours aussi court que possible.
J2. Si un trottoir, un sentier piéton ou une piste multifonctionnelle publique longe le terrain du projet intégré, un accès est aménagé.
J3. Un système d'éclairage des sentiers est prévu sans toutefois contribuer à la pollution lumineuse, notamment en limitant la perte de lumière vers le ciel.
J4. Tous les espaces communs ont une vocation précise, qu'il s'agisse d'une aire de transit, d'un potager collectif ou d'une aire de repos ou d'agrément.
J5. Tous les espaces résiduels sans vocation sont végétalisés et/ou maintenus dans un état naturel.
J6. Lorsqu'un espace utilisé par des véhicules est également destiné à la mobilité active, des aménagements d'apaisement de la circulation sont prévus afin d'encourager une cohabitation sécuritaire.

Objectif K
Privilégier une végétation contribuant au maintien de la biodiversité locale.
Critères
K1. Les surfaces gazonnées sont limitées et, si une couverture végétale est nécessaire pour le maintien d'activités humaines, la pelouse en monoculture est évitée au profit d'une palette diversifiée (ex. gazon, trèfle, thym, pervenche).
K2. La présence de plantes et de fleurs favorables aux pollinisateurs est assurée par des aménagements à travers le site.
K3. Les espèces d'arbres et d'arbustes plantées sur le terrain sont indigènes ou sont parfaitement naturalisées et contribuent positivement aux écosystèmes locaux.
K4. Dans les espaces de transit, les bandes autour des sentiers piétonniers sont occupées par des arbustes et des mélanges de plantes et de fleurs indigènes.
K5. Lorsque des plantes exotiques envahissantes sont présentes sur le terrain, l'aménagement permet le remplacement de ces espèces et la réhabilitation des superficies touchées ou, s'il s'agit d'espèces tenaces, l'aménagement endigue leur propagation.

Objectif L (1364-2)

Gérer les eaux de pluie et de ruissellement à même le site et lutter contre les îlots de chaleur.

Critères

L1. Les eaux de pluie sont revalorisées à même le site (ex. jardin de pluie, réservoir d'eau de pluie).

L2. L'impact des eaux de ruissellement sur les milieux naturels voisins est contrôlé.

L3. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux.

L4. Les superficies minéralisées et imperméables sont évitées ou réduites et, lorsqu'elles sont nécessaires, la proximité de végétation, de constructions et/ou d'écrans architecturaux ou paysagers assure leur ombrage durant les saisons chaudes.

Objectif M (1364-2)

Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires.

Critères

M1. Les équipements accessoires liés aux réseaux de distribution électrique, téléphonique et par câble, ou d'aqueduc et d'égout, sont intégrés aux bâtiments principaux de manière à être peu ou pas visibles.

M2. Lorsque les équipements accessoires ne peuvent être intégrés aux bâtiments principaux, ils sont dissimulés par des aménagements paysagers.

M3. Le nombre d'espaces dédiés à l'entreposage des matières résiduelles est limité, la gestion des matières résiduelles se faisant de préférence dans un seul espace commun, sauf lorsque les natures des usages et des matières résiduelles produites sont incompatibles.

M4. Tout espace d'entreposage des matières résiduelles est localisé et aménagé de manière à éviter ou atténuer tout impact visuel négatif sur le domaine public, les terrains voisins et les espaces publics du projet intégré.

Section 3.3 Bâtiment et équipement hors-sol dédiés au transport et à la distribution des hydrocarbures (pipeline)

3.3.1 Champs d'application

La présente section vise tous travaux liés à un projet de construction ou de reconstruction d'une construction ou d'un équipement hors-sol dédié au transport et à la distribution des hydrocarbures (pipeline) sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire.

3.3.2 Objectifs et critères relatifs à l'intégration paysagère

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à tout projet visant la construction ou la reconstruction d'une construction ou d'un équipement hors-sol dédié au transport et à la distribution des hydrocarbures :

Objectif A
Minimiser l'impact visuel pour les propriétés voisines et le domaine public.
Critères
A1. Toute construction et équipement ainsi que toute enceinte de sécurité qui en contrôle l'accès sont camouflés par des aménagements végétalisés (ex. arbres, haies, butte fleurie) afin de diminuer leur visibilité à partir du domaine public et des propriétés voisines.
A2. L'espace minéralisé est limité à ce qui est strictement nécessaire pour le respect des standards de sécurité et de fonctionnement des constructions et des équipements.
A3. Les bordures de tout chemin d'accès vers les constructions et les équipements sont agrémentées d'une bande constituée d'arbres et d'arbustes.

CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À DES SECTEURS D'APPLICATION PARTICULIERS

Section 4.1 Secteur de la halte autoroutière

4.1.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone C-1.

4.1.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation de tout bâtiment;
3. Rénovation ou modification de tout bâtiment impliquant :
    a) La modification de la volumétrie ou de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
5. Installation ou modification de l'affichage.

Malgré ce qui précède, les interventions visant un bâtiment qui se trouve en cour arrière et dont la superficie d'implantation finale est d'au plus 30 m^2 ne sont pas assujetties à la présente section.

4.1.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de la halte autoroutière représente la zone commerciale de la bretelle numéro 113 de l'autoroute 20. Le Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire et le Schéma de la MRC de La Vallée-du-Richelieu reconnaissent ce secteur comme une porte d'entrée importante pour le territoire de Mont-Saint-Hilaire. Bien que les usages commerciaux existants soient pertinents dans le cadre d'une halte autoroutière, les modes d'implantation, l'architecture et les aménagements des terrains n'y forment pas un ensemble cohérent et dynamique. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation par l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

4.1.4 Objectif général

Contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère et architecturale de la halte autoroutière de l'autoroute 20.

4.1.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de la halte autoroutière :

Objectif A
Favoriser la création d'une trame régulière adaptée au contexte autoroutier.
Critères
A1. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé de la rue Brunet par un autre lot.
A2. La taille des lots est suffisante pour la création des espaces nécessaires à la fois pour les constructions et les aires minéralisées (aires de stationnement, de chargement ou déchargement) et pour des bandes végétales autour des aires minéralisées.

4.1.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur de la halte autoroutière :

Objectif B
Privilégier une implantation dynamique et continue.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments met en valeur les façades principales sur la rue Brunet et, le cas échéant, sur le chemin des Patriotes.
B2. L'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.
B3. L'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière pour l'aménagement des espaces minéralisés et la plantation d'arbres.

4.1.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur de la halte autoroutière :

Objectif C
Favoriser une architecture adaptée au contexte autoroutier hilairemontais.
Critères
C1. La volumétrie s'intègre au contexte autoroutier en évitant des ruptures d'échelles ou un effet d'écrasement sur les bâtiments voisins.
C2. Les façades visibles à partir de la rue incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C3. Les façades aveugles ou avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir de l'autoroute 20, la rue Brunet ou le chemin des Patriotes.
C4. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de brique d'argile rouge et d'une combinaison limitée de matériaux contemporains composés ou rappelant des matériaux naturels.
C5. La palette de couleurs est sobre.
C6. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C7. L'architecture corporative est évitée au profit d'un parti architectural original.

4.1.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de la halte autoroutière :

Objectif D
Réduire l'impact paysager du cadre bâti et des aires minéralisées.
Critères
D1. Seules des aires minéralisées relativement étroites séparent les bâtiments de l'emprise publique, alors que les grandes aires de stationnement et les aires de chargement et de déchargement sont aménagées derrière le bâtiment ou dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel à partir de l'autoroute 20, de la bretelle, de la rue Brunet ou du chemin des Patriotes.
D2. Le nombre et la largeur des entrées charretières sont réduits.
D3. Des aménagements paysagers agrémentent les façades principales.
D4. Les équipements techniques qui ne sont pas sur les toits sont implantés derrière le bâtiment ou sont dissimulés par des plantations ou par un écran architectural empruntant le langage du bâtiment.
D5. L'aménagement d'une aire de stationnement ou d'une aire de chargement et de déchargement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
D6. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux.

4.1.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur de la halte autoroutière :

Objectif E
Favoriser un mode d'affichage à la fois sobre, contemporain et distinctif.
Critères
E1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
E2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
E3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
E4. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
E5. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
E6. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
E7. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.2 Secteur de la vitrine autoroutière

4.2.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones I-4, CA-2 et P-3.

4.2.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation de tout bâtiment;
3. Rénovation ou modification de tout bâtiment impliquant :
   a) La modification de la volumétrie ou de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
   b) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
5. Installation ou modification de l'affichage.

Malgré ce qui précède, les interventions visant un bâtiment qui se trouve en cour arrière et dont la superficie d'implantation finale est d'au plus 30 m^2 ne sont pas assujetties à la présente section.

4.2.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de la vitrine autoroutière est constitué de deux espaces distincts situés à proximité des bretelles de sortie 113 et 115 de l'autoroute 20. Le Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire et le Schéma de la MRC de La Vallée-du-Richelieu reconnaissent ce secteur comme une vitrine économique de choix pour le territoire de Mont-Saint-Hilaire. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation, en considérant leur apport au dynamisme économique local et leur effet sur la qualité paysagère de l'ensemble.

4.2.4 Objectif général

Contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère de la vitrine économique à proximité de l'autoroute 20.

4.2.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de la vitrine autoroutière :

Objectif A
Favoriser la création d'une trame régulière adaptée au contexte autoroutier.
Critères
A1. La forme et les dimensions des lots assurent la création de grandes superficies adaptées à des activités économiques intensives.
A2. Les lignes latérales sont perpendiculaires à la route adjacente, jusqu'au fond du terrain, en évitant les formes irrégulières.
A3. La taille des lots est suffisante pour la création des espaces nécessaires à la fois pour les constructions et les aires d'activités (aires de stationnement, d'entreposage et de chargement ou déchargement) et pour des bandes végétales autour des aires d'activités.
A4. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment la présence de zones de mouvement de sol.
A5. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public, notamment en prévoyant des lots suffisamment larges pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon.

4.2.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur de la vitrine autoroutière :

Objectif B
Privilégier une implantation dynamique des façades visibles à partir de l'autoroute 20.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments met en valeur les façades visibles à partir de l'autoroute 20.
B2. Sans briser le rythme avec les bâtiments voisins, l'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.
B3. L'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière pour les aires d'activités.

4.2.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur de la vitrine autoroutière :

Objectif C
Favoriser une architecture distinctive et dynamique contribuant positivement à la vitrine autoroutière de Mont-Saint-Hilaire.
Critères
C1. Les façades visibles à partir de l'autoroute 20 ou Grande Allée incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C2. Les façades aveugles ou avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir de l'autoroute 20 ou de Grande Allée.
C3. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de brique d'argile rouge et d'une combinaison limitée de matériaux contemporains composés ou rappelant des matériaux naturels.
C4. La palette de couleurs est sobre.
C5. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C6. Les entrées donnant sur les locaux destinés au public ou sur les espaces de bureaux sont marquées par un traitement architectural particulier.
C7. Les équipements mécaniques et techniques sont intégrés à la toiture du bâtiment plutôt qu'au sol, dans la mesure du possible, de manière à ne pas être visibles à partir du domaine public.

Objectif D
Intégrer des composantes durables, écologiques et inclusives au concept architectural des bâtiments.
Critères
D1. Si possible, des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
D2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
D3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
D4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

4.2.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de la vitrine autoroutière :

Objectif E
Réduire l'impact paysager du cadre bâti et des aires minéralisées.
Critères
E1. Seules des aires de stationnement relativement étroites séparent les bâtiments de l'emprise publique, alors que les grandes aires de stationnement et les aires de chargement, de déchargement et d'entreposage sont aménagées derrière le bâtiment ou dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel à partir de l'autoroute 20 ou de Grande Allée.
E2. Le nombre et la largeur des entrées charretières sont réduits.
E3. Des aménagements paysagers agrémentent les façades principales.
E4. Les équipements techniques qui ne sont pas sur les toits sont implantés derrière le bâtiment ou sont dissimulés par des plantations ou par un écran architectural empruntant le langage du bâtiment.
E5. L'aménagement d'une aire de stationnement ou d'une aire de chargement et de déchargement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
E6. Des espaces végétalisés, minimalement aménagés le long des lignes du terrain, réduisent la visibilité des espaces minéralisés.
E7. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux.

4.2.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur de la vitrine autoroutière :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage dynamique représentatif de la fonction de l'immeuble.
Critères
F1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
F2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
F3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
F4. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
F5. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
F6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.3 Secteur du parc d'affaires

4.3.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones I-1, I-2, I-3, I-5, P-2.

4.3.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation de tout bâtiment;
3. Rénovation ou modification de tout bâtiment impliquant :
    a) La modification de la volumétrie ou de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour latérale ou arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
5. Installation ou modification de l'affichage.

Malgré ce qui précède, les interventions visant un bâtiment qui se trouve en cour latérale ou arrière et dont la superficie d'implantation finale est d'au plus 30 m^2 ne sont pas assujetties à la présente section.

4.3.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du parc d'affaires de Mont-Saint-Hilaire présente un très grand potentiel économique grâce à la proximité de l'autoroute 20, de la route 116 et du chemin de fer. Cependant, un cadre bâti inégal et parfois dégradé, le faible coefficient d'emprise au sol moyen et la forte minéralisation des sols démontrent que sa capacité est largement sous-exploitée. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation par l'amélioration de la qualité architecturale des bâtiments, notamment avec un meilleur traitement des façades sur rue, par la création d'une identité architecturale commune qui unit les divers usages industriels et para-industriels ainsi que par l'optimisation de l'utilisation du sol, avec des coefficients d'emprise au sol plus élevés, des aménagements végétalisés plus importants et des superficies minéralisées sans vocation réduites.

4.3.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie cohérent et durable priorisant à la fois le dynamisme économique et le bien-être des personnes qui y travaillent.

4.3.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du parc d'affaires :

Objectif A
Favoriser la création d'une trame régulière adaptée au développement optimal des superficies à des fins industrielles et para-industrielles.
Critères
A1. La forme et les dimensions des lots assurent la création de grandes superficies adaptées à un usage économique intensif. Si des usages nécessitant de plus petits espaces sont projetés (ex. location d'ateliers, condos industriels), les projets sont sous forme de lotissement vertical.
A2. Les lignes latérales sont perpendiculaires à la route adjacente, jusqu'au fond du terrain, et les formes irrégulières sont évitées.
A3. La taille des lots est suffisante pour la création des espaces nécessaires à la fois pour les constructions et les aires d'activités (aires de stationnement, d'entreposage et de chargement ou déchargement) et pour des bandes végétales autour des aires d'activités.
A4. Les limites cadastrales favorisent l'optimisation des activités économiques, sans se limiter au contexte topographique ou naturel du site.

4.3.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du parc d'affaires :

Objectif B
Privilégier une implantation dynamique des façades donnant sur une rue.
Critères
B1. Les façades principales ou secondaires sont parallèles par rapport à la rue, à moins que le parti architectural propose adéquatement une façade oblique afin de dynamiser l'ensemble.
B2. Sans briser le rythme avec les bâtiments voisins, l'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.
B3. L'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière pour les espaces minéralisés et les plantations d'arbres.

Objectif C
Optimiser l'organisation spatiale pour une utilisation complète des terrains.
Critères
C1. La répartition des bâtiments et autres constructions sur le terrain permet une utilisation dynamique et complète du terrain.
C2. L'implantation des bâtiments et autres constructions, et la relation entre eux, ne contribuent pas à la création d'espaces sans vocation ou difficilement utilisables.
C3. Les espaces libres réservés pour des agrandissements projetés sont limités aux projections sur des horizons réalistes à court ou moyen terme.

4.3.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur du parc d'affaires :

Objectif D
Favoriser une architecture distinctive et fonctionnelle en harmonie avec le contexte du parc d'affaires.
Critères
D1. Le parti architectural propose une architecture fonctionnaliste distinctive et cohérente avec la fonction projetée, tout en reprenant des formes et une matérialité cohérente avec les immeubles voisins.
D2. Le langage architectural s'inspire des mouvements contemporains, sans être réduit à une mode.
D3. Les façades visibles à partir de la rue incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
D4. Les entrées vers les espaces de bureaux ou vers les espaces ouverts au public sont marquées par un traitement architectural distinctif.
D5. Les façades aveugles ne sont pas visibles à partir de la rue.
D6. Les matériaux de parement sur les façades principales et secondaires incluent du bois et du verre et contribuent à la création d'un ensemble contemporain harmonieux.
D7. La palette de couleurs est sobre.
D8. Les façades constituent un ensemble contemporain, cohérent et harmonieux.
D9. Les équipements mécaniques et techniques sont intégrés à la toiture du bâtiment, plutôt qu'au sol, de manière à ne pas être visibles à partir d'une emprise de rue.

Objectif E
Intégrer des composantes durables, écologiques et inclusives au concept architectural des bâtiments.
Critères
E1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
E2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
E3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
E4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

4.3.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du parc d'affaires :

Objectif F
Minimiser l'impact des aires minéralisées et des équipements techniques sur l'ambiance du secteur.
Critères
F1. Seules des aires de stationnement relativement étroites séparent les bâtiments de l'emprise publique, alors que les grandes aires minéralisées (stationnement, chargement et déchargement, entreposage et remisage) sont aménagées derrière les bâtiments ou dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel sur les rues adjacentes.
F2. Le nombre et la largeur des entrées charretières sont réduits.
F3. L'aménagement d'une aire de stationnement ou d'une aire de chargement et de déchargement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
F4. Les équipements techniques qui ne sont pas sur les toits sont implantés derrière le bâtiment ou sont dissimulés par des plantations ou par un écran architectural empruntant le langage du bâtiment.

Objectif G
Favoriser la création d'un milieu de vie durable.
Critères
G1. Des allées piétonnières relient les bâtiments et les aires de stationnement de manière à limiter les conflits avec les véhicules et d'augmenter la sécurité des piétons.
G2. Si un trottoir, un sentier piéton ou une piste cyclable longe le terrain, une allée piétonnière ou multimodale est aménagée entre l'emprise publique et les bâtiments de manière à limiter les conflits avec les véhicules et à augmenter la sécurité des piétons et cyclistes.
G3. Des aires d'agrément et de repos, incluant minimalement du mobilier urbain et des arbres, sont prévues en cour avant afin d'offrir des espaces de repos aux personnes travaillant dans la ou les entreprises occupant le terrain.
G4. Un système d'éclairage des passages piétonniers et des aires d'agrément et de repos est prévu, sans toutefois contribuer à la pollution lumineuse, notamment en limitant la perte de lumière vers le ciel.
G5. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.
G6. Tous les espaces résiduels sans vocation sont végétalisés et/ou maintenus dans un état naturel.
G7. Les eaux de pluie sont revalorisées à même le site (ex. jardin de pluie, réservoir d'eau de pluie).
G8. L'impact des eaux de ruissellement sur les milieux agricoles et naturels est contrôlé, soit par la déviation de l'écoulement de l'eau soit, de préférence, par l'aménagement d'ouvrages de gestion écologique des eaux de surface (ex. noues végétales, marais filtrants).

4.3.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du parc d'affaires :

Objectif H
Favoriser un mode d'affichage sobre et respectueux des caractéristiques paysagères du secteur.
Critères
H1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
H2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
H3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
H4. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
H5. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
H6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.4 Secteur nord du chemin des Patriotes

4.4.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones A-1, A-2, H-1, H-3, CA-3 et C-1-1.

4.4.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

Malgré ce qui précède, les interventions visant un bâtiment agricole ne sont pas assujetties et seuls les opérations cadastrales ou travaux menés, en tout ou en partie, à moins de 75 mètres de la limite de l'emprise du chemin des Patriotes sont assujettis à la présente section.

4.4.3 Contexte d'aménagement

Le secteur nord du chemin des Patriotes agit à la fois comme porte d'entrée à partir de Saint-Charles-sur-Richelieu et comme interface entre les contextes riverain et agricole. Sur les terrains riverains, la végétation et les maisons, dont plusieurs très grandes résidences, composent une vue filtrée qui anime une relation continue, mais atténuée, avec la rivière Richelieu. Sur les terrains opposés, la forme des maisons et la présence des champs et des bâtiments de ferme rappellent le caractère agricole des lieux. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par une architecture champêtre affirmée, y compris par des réinterprétations contemporaines sensibles, et par une attention particulière à l'impact paysager des interventions, notamment en maintenant la vue filtrée vers la rivière et les grandes ouvertures vers les champs.

4.4.4 Objectif général

Favoriser un cadre bâti champêtre marqué par une implantation et des aménagements de terrain conservant ou valorisant des ouvertures vers la rivière et vers les espaces agricoles.

4.4.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur nord du chemin des Patriotes :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées aux trames riveraine et agricole.
Critères
A1. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin des Patriotes par un autre lot.
A2. Les lots ont des lignes latérales parallèles ou, si le contexte l'empêche, le frontage est plus large que la ligne arrière.
A3. Les lignes latérales des lots du côté riverain sont droites et relient de manière ininterrompue le chemin des Patriotes et le littoral de la rivière Richelieu.
A4. Les lots du côté agricole sont larges et profonds, de manière que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon à partir du chemin des Patriotes.
A5. Le remplacement de petits lots par un grand lot est évité lorsque l'opération affecte négativement la trame existante.

4.4.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur nord du chemin des Patriotes :

Objectif B
Maintenir des percées visuelles à partir du chemin des Patriotes.
Critères
B1. Les façades principales sont implantées de manière à réduire leur impact visuel sur le chemin des Patriotes, notamment en augmentant la profondeur de la cour avant et en réduisant la largeur de la façade principale.
B2. L'implantation des constructions permet de dégager des corridors visuels non obstrués par le cadre bâti entre le chemin des Patriotes et la rivière ou les champs, notamment en plaçant les longues façades perpendiculairement au chemin.
B3. L'occupation au sol des bâtiments accessoires détachés est limitée et, le cas échéant, leur implantation réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.

Objectif C
Privilégier une implantation respectant le caractère riverain et agricole du secteur.
Critères
C1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
C2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
C3. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent, généralement en respectant la trame d'implantation oblique dominant le secteur.
C4. L'implantation des bâtiments accessoires est subordonnée à celle du bâtiment principal et réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.
C5. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier tout en réduisant la visibilité des garages à partir du chemin des Patriotes.
C6. Sur les terrains riverains, l'implantation maximise les espaces libres de toute construction entre le bâtiment principal et le littoral.

4.4.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur nord du chemin des Patriotes :

Objectif D
Moduler la volumétrie afin de réduire l'impact du cadre bâti sur le paysage du chemin des Patriotes.
Critères
D1. Le parti architectural joue du relief pour réduire la visibilité des constructions à partir du chemin des Patriotes.
D2. La modulation verticale et horizontale des volumes favorise une intégration harmonieuse au cadre bâti existant, notamment en évitant les ruptures d'échelles ou les effets de masse sur les bâtiments voisins.
D3. Les façades principales sont modulées de manière à réduire leur impact dans le champ visuel du chemin des Patriotes, en particulier par le retrait des façades principales par rapport au chemin et par l'utilisation d'effets de décrochés verticaux et horizontaux.
D4. La répartition des volumes favorise le dégagement de larges espaces dans les cours latérales afin d'éviter ou de minimiser les intrusions du cadre bâti dans les percées visuelles liant le chemin des Patriotes à la rivière ou aux champs.
D5. La volumétrie des garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, est subordonnée à la volumétrie du corps principal.

Objectif E
Intégrer des éléments du langage architectural agricole.
Critères
E1. La volumétrie et la forme des bâtiments s'inspirent du contexte rural et agricole du secteur, en favorisant des toits en pente et des volumes simples nettement définis.
E2. L'animation simple des façades, la répartition équilibrée des ouvertures et la palette sobre des couleurs forment un ensemble cohérent et harmonieux.
E3. Les matériaux de parement utilisés évoquent le passé et le présent agricole du secteur, en favorisant notamment la présence de bois et autres matériaux naturels, notamment sous forme de clins et de poutres.
E4. Lorsque de la maçonnerie est utilisée, la pierre naturelle est privilégiée.

Objectif F
Favoriser une approche architecturale adaptée au contexte riverain et champêtre.
Critères
F1. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
F2. Les façades principales, les façades très visibles du chemin des Patriotes et les façades donnant sur la rivière Richelieu sont animées par des éléments architecturaux dynamiques cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, variation de matériaux, galeries, etc.).
F3. Les façades aveugles sont évitées ou elles ne sont pas visibles à partir du chemin des Patriotes ou de la rivière Richelieu.
F4. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.
F5. La visibilité des portes de garage à partir du chemin des Patriotes est réduite, notamment en les plaçant sur des élévations perpendiculaires à la rue et par le choix de modèles moins hauts et plus étroits.
F6. Les élévations du garage visibles à partir du chemin des Patriotes sont fenestrées.

4.4.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur nord du chemin des Patriotes :

Objectif G
Mettre en valeur la qualité paysagère de ce secteur champêtre.
Critères
G1. En cour avant et latérale, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent la plantation d'herbacées et d'arbres feuillus à grand déploiement dont la couronne à maturité se trouve en hauteur afin que le paysage soit visible à partir du chemin des Patriotes, y compris par une vue filtrée.
G2. La plantation d'arbustes et d'arbres à petit ou moyen déploiement est réservée à la rive ou aux espaces situés entre le chemin des Patriotes et le bâtiment principal.
G3. Les entrées charretières et aires de stationnement sont utilisées pour ouvrir les champs visuels, notamment en s'implantant dans les cours latérales.
G4. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées en cour avant sont réduits.
G5. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.4.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur nord du chemin des Patriotes :

Objectif H
Favoriser un mode d'affichage sobre et respectueux des caractéristiques paysagères du secteur.
Critères
H1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est fortement limité.
H2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
H3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
H4. L'affichage à même la fenestration est évité.
H5. L'éclairage des enseignes est évité ou, à défaut, il est indirect et doux.
H6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.5 Secteur riverain du chemin des Patriotes

4.5.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-27.

4.5.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour latérale ou arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.5.3 Contexte d'aménagement

Le secteur riverain du chemin des Patriotes ne compte aucun bâtiment entre la voie publique et la rivière Richelieu, les espaces au bord de la rivière étant dominés par une végétation dense avec de rares percées. L'accès visuel à la rivière Richelieu y est donc limité durant les saisons chaudes, mais s'ouvre durant les saisons froides, dans une évolution saisonnière qui métamorphose les lieux. De son côté, le cadre bâti a été érigé à travers les décennies et est relativement hétérogène, mais il est généralement bien entretenu. La majorité des bâtiments ont une implantation éloignée de la rue, libérant ainsi de grandes cours avant peu minéralisées. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par le respect des implantations reculées, par l'aménagement soigné des cours avant et des espaces riverains, en augmentant, là où possible, la canopée et les plantations de végétaux indigènes, et par le soin apporté aux interventions de qualité sur le cadre bâti.

4.5.4 Objectif général

Conserver un milieu de vie marqué par des rives fortement végétalisées et de grandes cours avant libérant la vue vers des maisons à l'architecture diversifiée, mais soignée.

4.5.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur riverain du chemin des Patriotes :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame riveraine hétérogène.
Critères
A1. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin des Patriotes par un autre lot.
A2. Les lots sont assez larges pour maximiser les espaces non minéralisés en cour avant et assez profonds pour permettre le retrait des bâtiments par rapport au chemin des Patriotes.
A3. La largeur de la ligne avant est égale ou supérieure à la largeur de la ligne arrière.
A4. La largeur d'un lot riverain sans construction correspond approximativement à la largeur du lot construit de l'autre côté du chemin des Patriotes.

4.5.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur riverain du chemin des Patriotes :

Objectif B
Maintenir un champ visuel dégagé et dynamique sur le chemin des Patriotes.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments en retrait du chemin des Patriotes crée des cours avant profondes.
B2. L'implantation des longues façades, le cas échéant, est parallèle au chemin des Patriotes et s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B3. L'occupation au sol des bâtiments accessoires détachés est limitée et, le cas échéant, leur implantation réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.

Objectif C
Privilégier une implantation respectant le caractère riverain du secteur.
Critères
C1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
C2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
C3. L'angle d'implantation des bâtiments reprend celui des bâtiments présents sur les terrains voisins.
C4. Les bâtiments accessoires physiquement reliés au bâtiment principal, dont les garages intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier tout en réduisant la visibilité des bâtiments accessoires à partir du chemin des Patriotes.

4.5.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur riverain du chemin des Patriotes :

Objectif D
Favoriser une architecture inspirée des meilleures pratiques.
Critères
D1. La modulation verticale et horizontale des volumes favorise une intégration harmonieuse au cadre bâti existant, notamment en évitant les ruptures d'échelles ou les effets de masse sur les bâtiments voisins.
D2. Les toits sont en pentes à deux versants.
D3. Les matériaux de parement et de toiture sont de haute qualité.
D4. La palette de couleurs est sobre.
D5. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
D6. Les façades principales sont animées par des éléments architecturaux dynamiques cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, variation de matériaux, galeries, etc.).
D7. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.
D8. La visibilité des portes de garage à partir du chemin des Patriotes est réduite, notamment en les plaçant sur des élévations perpendiculaires à la rue et par le choix de modèles moins hauts et plus étroits.

4.5.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur riverain du chemin des Patriotes :

Objectif E
Conserver et mettre en valeur la qualité des cours avant et des rives végétalisées.
Critères
E1. En cour avant, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et intègrent des plantations ordonnées incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
E2. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées en cour avant sont réduits.
E3. Sur les terrains riverains, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent des plantations denses incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) avec des percées étroites permettant un accès visuel à la rivière.
E4. Sur les terrains riverains, l'aménagement d'accès physiques est limité afin de préserver des rives naturelles et végétalisées.
E5. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.5.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur riverain du chemin des Patriotes :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
F1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
F2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
F3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
F4. L'affichage à même la fenestration est évité. F5. L'éclairage des enseignes est évité. F6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.6 Secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes

4.6.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-29.

4.6.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour latérale ou arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.6.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes s'est d'abord développé comme lieu de villégiature puis s'est consolidé au gré de l'émergence des ensembles résidentiels dans le quartier de Beaujeu, entre la rivière et le chemin de fer. Bien qu'ils abritent de nombreux immeubles patrimoniaux, les lieux sont en conséquence marqués par une diversité architecturale découlant de plusieurs époques, mouvements architecturaux et modes d'occupation du territoire. Ainsi, d'anciens chalets et maisons de villégiature, transformés et agrandis par une série de modifications pour en faire des résidences permanentes, y côtoient des bungalows et de grandes maisons du 21e siècle. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par le respect de la diversité et de la qualité architecturale du cadre bâti ainsi que par des implantations et des aménagements de terrain mettant en valeur le tracé du chemin des Patriotes.

4.6.4 Objectif général

Maintenir la qualité architecturale du cadre bâti diversifié et le traitement soigné des cours avant.

4.6.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante et au contexte riverain.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent la création de superficies suffisantes pour y permettre l'installation de constructions.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et s'adapte au contexte riverain.
A4. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin des Patriotes par un autre lot.

4.6.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes :

Objectif B
Privilégier une implantation respectant le caractère typique de cette portion du chemin des Patriotes.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
B2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
B3. L'angle d'implantation des bâtiments reprend celui des bâtiments présents sur les terrains voisins.
B4. L'implantation des longues façades, le cas échéant, est parallèle au chemin des Patriotes et s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B5. Les bâtiments accessoires physiquement reliés au bâtiment principal, dont les garages intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier tout en réduisant la visibilité des bâtiments accessoires à partir du chemin des Patriotes.
B6. L'occupation au sol des bâtiments accessoires détachés est limitée et, le cas échéant, leur implantation réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.

4.6.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes :

Objectif C
Préconiser une architecture inspirée par les approches classiques ou historiques et en harmonie avec le contexte d'insertion.
Critères
C1. La volumétrie de la construction est similaire à celle des bâtiments présents dans l'environnement immédiat et la modulation verticale et horizontale favorise une intégration harmonieuse au cadre bâti existant, notamment en évitant les ruptures d'échelles ou les effets de masse sur les bâtiments voisins.
C2. La toiture est à versants, mansardée ou non, et peut inclure des lucarnes.
C3. Les façades principales sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
C4. Les façades latérales visibles du chemin des Patriotes reprennent certaines composantes de la façade principale.
C5. Les matériaux de parement et de toiture sont de haute qualité.
C6. La palette de couleurs est sobre.
C7. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C8. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.

4.6.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes :

Objectif D
Mettre en valeur la qualité des cours avant.
Critères
D1. En cour avant, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent les arbres à grand déploiement et des plantations ordonnées incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
D2. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées en cour avant sont réduites.
D3. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.6.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes :

Objectif E
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
E1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
E2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
E3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
E4. L'affichage à même la fenestration est évité. E5. L'éclairage des enseignes est évité. E6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.7 Secteur du Vieux-Village

4.7.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-35, H-36, H-37, H-38, C-3, C-4, P-9, P-10 et P-11.

4.7.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Déplacement d'un immeuble d'intérêt patrimonial;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal ou d'un immeuble d'intérêt patrimonial impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie de la construction, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales ainsi que, pour un immeuble d'intérêt patrimonial, sur la façade arrière;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
    f) Uniquement pour un immeuble d'intérêt patrimonial, le retrait ou le remplacement d'un élément d'ornementation (ex. console, linteau ouvragé, esse);
    g) Uniquement pour un immeuble d'intérêt patrimonial, le retrait ou le remplacement d'un garde-corps;
5. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
6. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
7. Installation ou modification de l'affichage.

4.7.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du Vieux-Village correspond à l'un des deux foyers de colonisation du territoire de Mont-Saint-Hilaire. La très grande majorité des bâtiments principaux y ont ainsi été construits avant les années 1950, à une époque où plusieurs commerces s'y activaient. Ainsi, ce secteur se démarque par la présence de nombreux immeubles patrimoniaux, par sa diversité typologique résidentielle, par l'omniprésence de bâtiments à deux étages, par l'occupation des combles ainsi que par des emprises de rue étroites et de faibles marges avant. Cependant, le déclin du quartier, causé par le déplacement des commerces vers la route 116 durant la deuxième moitié du 20e siècle, a laissé des traces encore visibles aujourd'hui, le Vieux-Village constituant un ensemble relativement peu dynamique dans le contexte immobilier hilairemontais. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation, afin de donner un second souffle à ce milieu historique, par la valorisation de son patrimoine bâti et du caractère villageois de son architecture ainsi que par le maintien de la diversité typologique de son offre résidentielle.

4.7.4 Objectif général

Mettre en valeur le patrimoine immobilier et le cadre bâti particulier de l'ancien village de paroisse.

4.7.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du Vieux-Village :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame villageoise.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé d'une emprise de rue par un autre lot.
A3. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A4. Le remplacement de petits lots par un grand lot est évité lorsque l'opération affecte négativement la trame existante.

4.7.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du Vieux-Village :

Objectif B
Privilégier une implantation ancrée dans la réalité du Vieux-Village.
Critères
B1. L'implantation des façades principales est parallèle à la rue et s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B2. Sauf pour les façades donnant sur le chemin des Patriotes, les façades principales ou secondaires sont proches de l'emprise de la rue afin d'encadrer et d'animer l'espace public.
B3. Sauf pour les façades donnant sur le chemin des Patriotes, la largeur de la façade principale est optimisée afin d'éviter les ruptures dans le front bâti de la rue.
B4. L'implantation des bâtiments accessoires détachés est en cour arrière afin de réduire leur visibilité à partir de la rue adjacente.
B5. Les bâtiments accessoires physiquement reliés au bâtiment principal, y compris les garages intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal.
B6. L'implantation des agrandissements est en retrait de manière que le corps d'origine se distingue nettement à partir de la rue.

4.7.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur du Vieux-Village :

Objectif C
Préconiser des interventions s'inscrivant dans l'architecture de l'ancien village de paroisse.
Critères
C1. Les volumes sont simples et s'articulent autour d'un corps principal de plan carré ou rectangulaire.
C2. Les toits sont en pente ou mansardés.
C3. Les façades principales et secondaires sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction et le contexte villageois (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
C4. La façade principale est ornée, sur son ensemble ou de manière à souligner l'entrée principale, d'une galerie couverte d'un avant-toit qui s'avance vers la rue.
C5. Les matériaux de parement sont constitués de clins.
C6. Une seule couleur claire de parement unit l'ensemble des façades et une seule couleur, en contraste harmonieux avec la couleur du parement, anime les éléments décoratifs (ex. imposte, chambranle, colonne).
C7. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C8. Les tambours sont évités ou, lorsqu'existants, ils reprennent les composantes de la façade (ex. matériaux, couleurs, détails) contre laquelle ils s'insèrent afin d'en être la continuité.
C9. Tout bâtiment accessoire attaché au bâtiment principal est intégré à l'architecture du corps principal.
C10. Tout bâtiment accessoire détaché visible à partir de la rue présente un volume, une forme de toiture et des matériaux similaires au bâtiment principal.

Objectif D
Mettre en valeur l'identité architecturale particulière de tout immeuble d'intérêt patrimonial.
Critères
D1. Le volume, le plan d'implantation et la forme de la toiture de tout corps patrimonial sont conservés et mis en valeur.
D2. La forme (ex. carrée, cintrée), le type (ex. carreaux, fenêtre jumelée) et l'ornementation (ex. chambranle mouluré, persiennes, imposte, tympan) des ouvertures d'origine sont conservés ou, si des travaux précédents ont fait disparaître les éléments d'origine, les ouvertures reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
D3. Lorsque des détails architecturaux d'origine sont présents (ex. corniche moulurée, console, esse, gâble, garde-corps ouvragé), ces derniers sont conservés. S'ils ont disparu ou s'ils doivent être remplacés, les nouveaux éléments architecturaux contemporains reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial.
D4. Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie ont une texture similaire aux matériaux d'origine.
D5. Les éléments architecturaux en saillie reprennent des formes et des styles qui évoquent le caractère patrimonial de l'immeuble.
D6. Les agrandissements d'un immeuble d'intérêt patrimonial ou d'un bâtiment situé sur le même terrain proposent un traitement discret de manière que le corps d'origine se distingue nettement.

4.7.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du Vieux-Village :

Objectif E
Mettre en valeur le paysage villageois.
Critères
E1. L'aménagement prévoit une seule aire de stationnement étroite dans une cour latérale.
E2. Les haies et clôtures se trouvent dans les cours latérales ou arrière et, le cas échéant, les clôtures sont en bois, en pierre ou en métal ornemental.
E3. Les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent les arbres feuillus à grand déploiement dont la couronne à maturité se trouve en hauteur de manière à créer une canopée généreuse.
E4. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.7.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du Vieux-Village :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre adapté au contexte du noyau patrimonial et historique de l'ancien village de paroisse.
Critères
F1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est limité.
F2. Les enseignes détachées sont évitées au profit d'enseignes sur le bâtiment (ex. de façade, en projection).
F3. Le design des enseignes (forme, couleur, dimensions) est à la fois discret et élégant.
F4. Les enseignes sont constituées de matériaux naturels et le support est en métal ornemental.
F5. L'affichage à même la fenestration est évité.
F6. L'éclairage est évité ou, à défaut, il est indirect et doux. F7. Lorsqu'elles sont inévitables, les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.8 Secteur sud du chemin des Patriotes

4.8.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-48.

4.8.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour latérale ou arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.8.3 Contexte d'aménagement

Le secteur sud du chemin des Patriotes constitue une entrée de ville à partir d'Otterburn Park. Il se caractérise principalement par des terrains profonds qui camouflent la rivière Richelieu ou le chemin de fer voisin et par une végétation arbustive et arborée dense qui contraint le champ visuel sur le chemin des Patriotes en un véritable corridor végétal durant les saisons chaudes. Le cadre bâti y est plutôt hétérogène, bien qu'il soit de bonne qualité et marqué par la présence de plusieurs immeubles patrimoniaux. En outre, les bâtiments sont généralement éloignés du chemin, surtout du côté de la rivière, alors que, à l'opposé, quelques bâtiments près de l'emprise rompent le rythme des façades. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par le respect de la végétation dense en cour avant, par l'implantation discrète du cadre bâti et par un traitement architectural soigné des bâtiments.

4.8.4 Objectif général

Maintenir la densité végétale des terrains et l'implantation discrète d'un cadre bâti soigné.

4.8.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur sud du chemin des Patriotes :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante et au contexte riverain.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. Les lots sont assez larges pour maximiser les espaces non minéralisés en cour avant et assez profonds pour permettre le retrait des bâtiments par rapport au chemin des Patriotes.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et s'adapte au contexte riverain.
A4. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin des Patriotes par un autre lot.
A5. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A6. Le remplacement de petits lots par un grand lot est évité lorsque l'opération affecte négativement la trame existante.

4.8.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur sud du chemin des Patriotes :

Objectif B
Privilégier une implantation discrète et respectueuse du rythme des constructions existantes sur cette portion du chemin des Patriotes.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
B2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
B3. L'implantation des bâtiments en retrait du chemin des Patriotes crée des cours avant profondes.
B4. L'angle d'implantation des bâtiments reprend celui des bâtiments présents sur les terrains voisins.
B5. Les bâtiments accessoires physiquement reliés au bâtiment principal, dont les garages intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier tout en réduisant la visibilité des bâtiments accessoires à partir du chemin des Patriotes.
B6. L'occupation au sol des bâtiments accessoires détachés est limitée et, le cas échéant, leur implantation réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.

4.8.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur sud du chemin des Patriotes :

Objectif C
Préconiser une architecture inspirée par les approches classiques ou historiques et en harmonie avec le contexte d'insertion.
Critères
C1. La volumétrie de la construction est similaire à celle des bâtiments présents dans l'environnement immédiat.
C2. La toiture est à versants et peut inclure des lucarnes.
C3. Les façades principales sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
C4. La façade principale est ornée, de manière à souligner l'entrée principale, d'un avant-toit qui s'avance vers la rue.
C5. Les façades latérales visibles du chemin des Patriotes reprennent certaines composantes de la façade principale.
C6. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de brique, de pierre naturelle et/ou de clin composé ou rappelant des matériaux naturels.
C7. La palette de couleurs est sobre.
C8. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C9. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.

4.8.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur sud du chemin des Patriotes :

Objectif D
Mettre en valeur la qualité végétale et la forte canopée du secteur.
Critères
D1. Les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent les arbres à grand déploiement et des plantations ordonnées incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
D2. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées en cour avant sont réduits.
D3. Un encadrement végétal le long du chemin des Patriotes est mis en place grâce à un ensemble d'arbres et d'arbustes, tout en évitant les haies opaques.
D4. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.8.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur sud du chemin des Patriotes :

Objectif E
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
E1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
E2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
E3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
E4. L'affichage à même la fenestration est évité. E5. L'éclairage des enseignes est évité ou, à défaut, il est indirect et doux. E6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.9 Manoir Rouville-Campbell

4.9.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone C-7.

4.9.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Agrandissement de la superficie d'implantation du Manoir, y compris par l'ajout d'une construction attenante;
2. Modification de la volumétrie ou de la forme du Manoir, y compris par l'ajout d'un étage, la modification de la forme de la toiture ou la modification des composantes architecturales en saillie;
3. Rénovation ou modification du Manoir qui implique :
    a) La modification de la dimension des ouvertures;
    b) Le remplacement complet ou partiel des portes et fenêtres, y compris le cadre;
    c) Le remplacement des matériaux ou de la couleur du parement;
    d) Le remplacement des matériaux de toiture;
    e) Le retrait ou le remplacement d'un élément d'ornementation (ex. console, linteau ouvragé, esse);
    f) Le retrait ou le remplacement d'un garde-corps;
4. Construction, modification ou agrandissement d'un bâtiment situé sur le terrain du Manoir;
5. Aménagement de terrain.

4.9.3 Contexte d'aménagement

La présente section vise le terrain occupé par l'immeuble classé du Manoir Rouville-Campbell et les terrains immédiatement adjacents. Cet immeuble constitue un exemple rare de l'architecture Tudor au Québec et fait l'objet d'un attachement très fort de la part de la collectivité hilairemontaise. Une partie importante de son terrain est par ailleurs occupée par des boisés et des accès à l'eau. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par la préservation des corps classés, par des interventions intelligentes et discrètes sur les autres corps et bâtiments ainsi que par la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales et naturelles du site.

4.9.4 Objectif général

Préserver et valoriser le caractère patrimonial, esthétique et naturel de l'immeuble classé du Manoir Rouville-Campbell et de son site.

4.9.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du Manoir Rouville-Campbell :

Objectif A
Éviter le fractionnement cadastral de l'immeuble patrimonial.
Critères
A1. L'immeuble patrimonial et ses agrandissements ainsi que les bâtiments accessoires et aménagements afférents, y compris toute aire de stationnement, demeurent sur un lot commun afin de favoriser la cohésion de l'ensemble à long terme.
A2. Les lots des boisés au nord et au sud de l'immeuble patrimonial ne sont pas subdivisés afin d'éviter la fragmentation de ces milieux naturels.

4.9.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du Manoir Rouville-Campbell :

Objectif B
Préconiser une implantation valorisant l'immeuble patrimonial et le caractère du site.
Critères
B1. L'implantation de tout agrandissement de l'immeuble patrimonial est subordonnée à l'immeuble patrimonial.
B2. L'implantation de tout bâtiment détaché du bâtiment principal est choisie afin de limiter sa visibilité à partir du chemin des Patriotes.
B3. La localisation de tout agrandissement ou de tout autre bâtiment respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
B4. La localisation de tout agrandissement ou de tout autre bâtiment permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.

4.9.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur du Manoir Rouville-Campbell :

Objectif C
Conserver ou restaurer l'identité architecturale particulière du Manoir Rouville-Campbell.
Critères
C1. Le volume, le plan d'implantation et la forme de la toiture des corps patrimoniaux sont conservés et mis en valeur.
C2. La forme, le type et l'ornementation des ouvertures d'origine sur les corps patrimoniaux sont conservés ou, si des travaux précédents ont fait disparaître les éléments d'origine, les ouvertures d'origine sont restaurées ou, à défaut, des ouvertures s'inscrivant dans les pratiques de l'architecture Tudor sont proposées.
C3. Les détails architecturaux d'origine des corps patrimoniaux sont conservés, restaurés ou, si leur état est tel qu'ils ne peuvent être maintenus, remplacés à l'identique. Lorsqu'ils ont disparu à travers les époques, les travaux permettent de réintégrer les détails architecturaux d'origine ou inspirés des pratiques de l'architecture Tudor.
C4. Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie sur les corps patrimoniaux sont similaires aux matériaux d'origine.
C5. Tout agrandissement de l'immeuble d'intérêt patrimonial est traité de manière que le corps d'origine se distingue nettement, soit en assurant un traitement architectural discret pour l'agrandissement ou, a contrario, en embrassant un caractère contemporain contrastant fortement avec le corps d'origine.
C6. La volumétrie de tout agrandissement est subordonnée aux corps patrimoniaux.

Objectif D
Préconiser une intégration architecturale respectueuse du contexte patrimonial pour tout autre bâtiment situé sur le même terrain que le Manoir.
Critères
D1. Le bâtiment propose un traitement architectural discret reprenant les thèmes et le langage de l'immeuble d'intérêt patrimonial ou, a contrario, un langage contemporain contrastant fortement avec le corps d'origine.
D2. La volumétrie du bâtiment est subordonnée à l'immeuble patrimonial.

4.9.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement du terrain (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement dans le secteur du Manoir Rouville-Campbell :

Objectif E
Favoriser un aménagement paysager de haute qualité.
Critères
E1. Des arbres à grand déploiement sont répartis à travers le site.
E2. La présence de plantes et de fleurs favorables aux pollinisateurs est assurée par des aménagements à travers le site.
E3. Les espèces d'arbres et d'arbustes plantées sur le terrain sont indigènes ou sont parfaitement naturalisées et contribuent positivement aux écosystèmes locaux.
E4. Les bandes autour des sentiers piétonniers et des espaces d'agrément sont occupées par des arbustes et des mélanges de plantes et de fleurs indigènes.
E5. Lorsque des plantes exotiques envahissantes sont présentes sur le terrain, l'aménagement permet le remplacement de ces espèces et la réhabilitation des superficies touchées ou, s'il s'agit d'espèces tenaces, l'aménagement endigue leur propagation.
E6. Les eaux de pluie sont revalorisées à même le site, si possible par des infrastructures vertes (ex. jardin de pluie, bassin de rétention, marais filtrants).

Objectif F
Préconiser un aménagement durable des aires de stationnement.
Critères
F1. Les surfaces des cases de stationnement sont en matériau perméable de couleur claire.
F2. L'eau de ruissellement des stationnements est détournée des espaces naturels ou est dirigée vers des ouvrages de gestion écologique des eaux de surface (ex. noues végétales, marais filtrants).
F3. L'aménagement d'une aire de stationnement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.

4.9.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du Manoir Rouville-Campbell :

Objectif G
Favoriser un mode d'affichage sobre rappelant le contexte patrimonial de l'immeuble.
Critères
G1. L'ensemble des enseignes suivent un concept d'affichage cohérent et unifié à travers le site.
G2. Les enseignes sur le bâtiment sont petites et discrètes.
G3. Toute enseigne détachée se trouve à proximité du chemin des Patriotes, n'obstrue pas la vue vers les corps patrimoniaux à partir de l'emprise publique et s'insère dans un aménagement paysager.
G4. Le design, la palette de couleurs et les matériaux composent des enseignes élégantes et distinctives.
G5. L'affichage à même la fenestration est évité.
G6. L'éclairage des enseignes est indirect et doux.

Section 4.10 Secteur de la seigneurie

4.10.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-45, H-46 et C-8.

4.10.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.10.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de la seigneurie correspond aux espaces situés à proximité de l'immeuble classé du Manoir Rouville-Campbell, du côté est du chemin des Patriotes. La qualité architecturale du cadre bâti y est inégale et les aménagements paysagers dans les cours donnant sur le chemin des Patriotes contribuent peu à l'animation de l'espace public. En revanche, l'architecture sobre et les implantations reculées poussent le regard vers le Manoir. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation par une architecture de qualité qui se distingue de l'immeuble classé voisin ainsi que par des implantations et par des aménagements de terrain réduisant la visibilité des constructions à partir du chemin des Patriotes.

4.10.4 Objectif général

Minimiser la visibilité du cadre bâti sur le chemin des Patriotes afin de diriger le regard vers l'immeuble classé du Manoir Rouville-Campbell.

4.10.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de la seigneurie :

Objectif A
Favoriser la création de grands lots permettant une implantation discrète du cadre bâti, particulièrement sur le chemin des Patriotes.
Critères
A1. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin des Patriotes par un autre lot.
A2. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site, notamment la présence d'un cours d'eau, et la proximité du chemin de fer.
A3. Les lots sont assez grands pour maximiser les espaces végétalisés en cour avant.
A4. Le cas échéant, les lots ont des dimensions suffisantes pour permettre le retrait des bâtiments par rapport au chemin des Patriotes.

4.10.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur de la seigneurie :

Objectif B
Privilégier une implantation discrète du cadre bâti.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief, et le cas échéant la présence d'un cours d'eau, et limite le besoin de remblai ou de déblai.
B2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
B3. L'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière pour l'aménagement des espaces de stationnement, sauf dans les cours donnant sur le chemin des Patriotes.
B4. Sur les terrains donnant sur le chemin des Patriotes, l'implantation des bâtiments crée des cours avant profondes et susceptibles de recevoir de la végétation dense.
B5. L'occupation au sol des bâtiments accessoires détachés est limitée et, le cas échéant, leur implantation réduit leur visibilité à partir du chemin des Patriotes.

4.10.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur de la seigneurie :

Objectif C
Préconiser une architecture contemporaine sobre qui se distingue du Manoir Rouville-Campbell.
Critères
C1. Le parti architectural s'inscrit en contraste de l'architecture des corps classés du Manoir Rouville-Campbell.
C2. La volumétrie et la forme des bâtiments permettent l'animation du site, en évitant un effet de masse sur le domaine public, les terrains voisins et les aires d'agrément.
C3. Les façades principales incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C4. Les façades principales incluent des ouvertures nombreuses et généreuses.
C5. Les façades aveugles sont évitées.
C6. Les matériaux de parement sont constitués de brique et de matériaux contemporains.
C7. La palette de couleurs est sobre et différente des corps classés du Manoir Rouville-Campbell.
C8. Les façades constituent un ensemble cohérent, harmonieux et sobre.

4.10.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de la seigneurie :

Objectif D
Favoriser la création d'un écran végétal pour réduire la visibilité du cadre bâti face au Manoir Rouville-Campbell.
Critères
D1. Les espaces visibles à partir du chemin des Patriotes sont aménagés de manière à réduire la visibilité des bâtiments voisins, préférablement avec des aménagements incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
D2. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées sont réduits.
D3. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.
D4. Lorsque des plantes exotiques envahissantes sont présentes sur le terrain, l'aménagement permet le remplacement de ces espèces et la réhabilitation des superficies touchées ou, s'il s'agit d'espèces tenaces, l'aménagement endigue leur propagation.

4.10.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur de la seigneurie :

Objectif E
Favoriser un mode d'affichage sobre et de bonne qualité.
Critères
E1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
E2. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
E3. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont élégants et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
E4 Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
E5. L'affichage à même la fenestration est évité pour les usages mixtes ou résidentiels et, le cas échéant, il est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
E6. L'éclairage extérieur des enseignes est indirect et doux.
E7. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.11 Secteur commercial du centre-ville

4.11.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C17-1, C-17-2.

4.11.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.11.3 Contexte d'aménagement

Le secteur commercial du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire correspond à l'ensemble identifié comme tel au *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville* et s'articule autour du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, du boulevard Honorius-Charbonneau et de la rue Saint-Georges. Il est présentement occupé par des immeubles monofonctionnels, principalement de nature commerciale, sauf pour quelques maisons sur la rue Saint-Georges. Néanmoins, le programme particulier vise la création d'un milieu de vie complet, notamment en diversifiant les fonctions, en améliorant l'encadrement des rues par le cadre bâti et en créant des espaces publics de qualité. Cette planification prévoit aussi un traitement sensible des carrefours afin d'y conserver un accès visuel au mont Saint-Hilaire. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par le remplacement des immeubles monofonctionnels par des immeubles mixtes de trois à quatre étages, par le réaménagement des terrains afin de réduire les superficies minéralisées et par le rapprochement du cadre bâti vers les rues afin de mieux animer le domaine public.

4.11.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un centre-ville animé, dynamique et à échelle humaine.

4.11.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur commercial du centre-ville :

Objectif A
Favoriser la création d'une trame adaptée à un milieu de vie mixte et dynamique.
Critères
A1. Les limites cadastrales favorisent l'optimisation des activités économiques et la création d'un milieu de vie urbain, sans se limiter au contexte topographique ou naturel du site.
A2. La forme des lots est régulière et les lignes latérales sont perpendiculaires à la ligne d'emprise de rue.
A3. Les dimensions des lots permettent la création de grands terrains, généralement plus larges que profonds, permettant l'implantation de façades principales larges et dynamiques face au boulevard ou, le cas échéant, à la rue Saint-Georges.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A5. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public.

4.11.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur commercial du centre-ville :

Objectif B
Contribuer à l'encadrement des emprises publiques.
Critères
B1. L'implantation d'un seul grand bâtiment, au lieu de plusieurs petits bâtiments, contribue à la création d'une façade bâtie dynamique et continue.
B2. Les bâtiments sont implantés près de la rue afin de contribuer à l'animation de la rue. Pour les terrains en coin, l'animation du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et de la rue Saint-Georges est priorisée.
B3. Les bâtiments sont implantés de façon à limiter les surfaces minéralisées et sans vocation en cour avant.
B4. Les façades les plus larges sont parallèles à la rue.
B5. Sur les terrains à l'est du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le plan des bâtiments intègre des retraits permettant de dégager la vue vers la montagne, en particulier à partir des carrefours.
B6. Sur les terrains au coin de la rue Saint-Georges et du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le plan des bâtiments intègre des retraits permettant de dégager un cône paysager vers la montagne à partir de la rue Saint-Georges.

4.11.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent l'architecture dans le secteur commercial du centre-ville :

Objectif C
Préconiser un traitement volumétrique contribuant à la qualité paysagère du secteur.
Critères
C1. Le parti architectural est à échelle humaine et contribue à l'animation du domaine public en offrant des espaces propices à la socialisation.
C2. La modulation verticale de la volumétrie, notamment par l'utilisation de basilaire et le retrait des étages supérieurs, crée une façade vivante à l'échelle de la rue, tout en dégageant le ciel et l'horizon.
C3. Les longues façades font face à la rue adjacente et elles incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C4. Sur les terrains en coin, la modulation de la volumétrie permet de dégager les cônes de vue à partir des carrefours vers la montagne.

Objectif D
Favoriser une architecture urbaine ambitieuse, à la fois distinctive et décidément hilairemontaise.
Critères
D1. Les façades principales et secondaires incluent des ouvertures généreuses de formes variées.
D2. Les façades latérales et arrière sont traitées avec plusieurs composantes architecturales qui se retrouvent sur la façade principale et secondaire.
D3. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
D4. Les rez-de-chaussée en façade avant ou secondaire sont fortement fenestrés et sont rythmés grâce à des détails architecturaux soignés qui animent l'espace pour le piéton.
D5. La maçonnerie de briques en argile rouge est associée à des matériaux contemporains afin de former un ensemble cohérent, sobre et distinctif qui est à la fois original et en harmonie avec le contexte hilairemontais.
D6. La palette de couleurs est sobre et élégante.
D7. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé, a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé ou est occupé par des espaces de vie (ex. terrasse).
D8. Les équipements mécaniques et techniques sont intégrés à la toiture du bâtiment, plutôt qu'au sol, de manière à ne pas être visibles à partir du domaine public.
D.9 L'architecture corporative est évitée au profit d'un parti architectural original.

Objectif E
Favoriser une architecture durable et inclusive.
Critères
E1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
E2. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
E3. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

Objectif F
Privilégier une architecture mettant en valeur la mixité des usages.
Critères
F1. La programmation du bâtiment prévoit au rez-de-chaussée des espaces dédiés, par leurs dimensions, leur localisation et leur organisation mécanique, à une occupation commerciale générant des déplacements importants (ex. restaurants, commerces de détail). Si certains locaux du rez-de-chaussée sont initialement destinés à un usage résidentiel, leur conception facilite une éventuelle conversion à un usage commercial.
F2. Le cas échéant, la programmation limite aux étages supérieurs les espaces dédiés à une occupation commerciale générant peu de déplacements (ex. bureaux, banques, bureaux de professionnel, cliniques).
F3. La programmation embrasse la mixité verticale et propose au moins un étage destiné à accueillir des logements.
F4. Le traitement architectural distingue les parties commerciales et les parties résidentielles, notamment par l'utilisation de bandeaux, d'ornementations et de variation de matériaux.
F5. Les entrées principales se trouvent sur une façade principale ou secondaire.
F6. Le traitement architectural met en valeur les entrées principales et, le cas échéant, propose une approche différenciée entre les entrées vers les espaces à vocation commerciale et ceux à vocation résidentielle.

4.11.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur commercial du centre-ville :

Objectif G
Créer un aménagement convivial et urbain pour une cohabitation harmonieuse de tous les usagers.
Critères
G1. Des liens piétons et cyclables directs sont prévus entre le bâtiment et le domaine public ainsi qu'entre les divers locaux du bâtiment.
G2. Les aires de stationnement prévoient des allées piétonnières menant au bâtiment.
G3. Les entrées principales sont agrémentées d'aménagements végétaux ou d'aires de socialisation afin de créer un environnement convivial.
G4. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation.
G5. Le stationnement est surtout intérieur et les rares cases de stationnement extérieures sont dans les cours arrière.
G6. Les aires minéralisées sont constituées de matériaux avec un indice de réflectance solaire (IRS) élevé et sont composées préférablement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation.
G7. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

Objectif H
Améliorer la qualité végétale des aménagements paysagers du centre-ville.
Critères
H1. Les surfaces minéralisées sont réduites et les entrées charretières sont mises en commun avec les établissements contigus pour en diminuer le nombre.
H2. Les superficies minéralisées (ex. aire de stationnement) intègrent des plantations d'arbres qui assurent, à maturité, un ombrage important.
H3. Les arbres matures sont conservés ou ils sont remplacés par plusieurs arbres indigènes ou naturalisés permettant, à maturité, une canopée généreuse.
H4. Si techniquement possible, des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager et les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.

4.11.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur commercial du centre-ville :

Objectif I
Favoriser un mode d'affichage à la fois sobre, contemporain et distinctif.
Critères
I1. Le concept d'affichage est adapté à l'échelle humaine.
I2. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
I3. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
I4. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
I5. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
I6. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
I7. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
I8. Lorsque l'éclairage est intégré au boitier de l'enseigne, les faces du système d'affichage ont une section opaque ne permettant que l'éclairage du lettrage en soirée.
I9. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.12 Secteur résidentiel du centre-ville

4.12.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-80, H-81, H-82, H-83, H-84.

4.12.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.12.3 Contexte d'aménagement

Le secteur résidentiel du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire correspond aux espaces résidentiels identifiés au *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville*. Ce secteur est marqué par une densité résidentielle diversifiée sous la forme de projets intégrés de maisons en rangée ainsi que d'un éventail de multifamiliales, dont une résidence pour personnes âgées et un ensemble de logements sociaux administrés par l'office régional d'habitation. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par la conservation ou la bonification de l'offre résidentielle dense et par la protection de l'offre en logements sociaux.

4.12.4 Objectif général

Maintenir et bonifier une offre résidentielle dense qui appuie un centre-ville habité, animé et abordable.

4.12.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif A
Privilégier des opérations cadastrales consolidant la trame existante.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent la création de superficies suffisantes pour y permettre l'installation de constructions, activités ou usages adaptés au milieu.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie du site.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A5. Lorsqu'à proximité du boulevard Honorius-Charbonneau ou de la rue Radisson, les lots sont suffisamment profonds pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas la vue vers la montagne.

4.12.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif B
Privilégier une implantation qui permet l'animation des rues voisines.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B2. Sans briser le rythme avec les bâtiments voisins, l'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.
B3. Lorsqu'une aire de stationnement extérieure est prévue, l'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière à cette fin, de manière à conserver une cour avant végétalisée ou destinée à la mobilité active.

4.12.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif C
Privilégier une architecture multifamiliale adaptée au contexte hilairemontais.
Critères
C1. Les façades principales incluent des balcons et des ouvertures nombreuses et généreuses.
C2. Les façades latérales reprennent certaines composantes qui se retrouvent sur la façade principale.
C3. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
C4. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de brique et de clin.
C5. La palette de couleurs est sobre.
C6. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C7. Dans le complexe de logements sociaux, les rez-de-jardin incluant un accès direct à une petite terrasse sont préservés dans les constructions existantes ou sont intégrés à toute nouvelle construction.

Objectif D
Intégrer des composantes durables, écologiques et inclusives au concept architectural des bâtiments.
Critères
D1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
D2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
D3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
D4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

4.12.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif E
Favoriser un aménagement urbain complet et agréable.
Critères
E1. Les aires de stationnement sont aménagées derrière le bâtiment ou dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel sur la rue Blain.
E2. La superficie des aires minéralisées en cour avant (ex. entrée charretière, allée piétonne) est minimisée au profit d'aires végétalisées.
E3. Une allée piétonne relie, le plus directement possible, le bâtiment principal à la rue voisine.
E4. L'aménagement d'une aire de stationnement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
E5. Le cas échéant, les espaces dédiés à la gestion des matières résiduelles sont intégrés à un aménagement paysager qui diminue l'impact visuel des bacs ou conteneurs à la fois pour les résidents et pour le voisinage.
E6. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.12.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
F1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
F2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont très discrets et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
F3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
F4. L'affichage à même la fenestration est évité.
F5. L'éclairage est évité.
F6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.13 Secteur de la rue Blain

4.13.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-77, H-78, H-79.

4.13.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.13.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de la rue Blain est identifié au programme particulier d'urbanisme du centre-ville comme un lieu présentant un fort potentiel de redéveloppement en raison de sa proximité au centre-ville ainsi que de l'état de son cadre bâti vieillissant et déstructuré. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par la création d'une nouvelle identité architecturale cohérente et par le développement d'une offre diversifiée en logements à proximité du centre-ville et du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

4.13.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie offrant une diversité de logements et une architecture renouvelée, agissant comme charnière entre le centre-ville et les quartiers de maisons unifamiliales.

4.13.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de la rue Blain :

Objectif A
Préconiser une trame régulière facilitant le redéveloppement du secteur.
Critères
A1. L'opération cadastrale permet la création de lots suffisamment larges pour favoriser l'implantation de multifamiliales.
A2. La forme des lots est régulière et inclut uniquement des angles droits.
A3. Pour les lots en coin, le frontage sur la rue Blain est plus large ou équivalent au frontage sur la rue adjacente.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.

4.13.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur de la rue Blain :

Objectif B
Participer à la création d'un nouvel ensemble cohérent qui anime la rue Blain.
Critères
B1. L'implantation des nouvelles constructions privilégie une cour avant peu profonde afin que les façades principales encadrent la rue Blain, tout en laissant suffisamment d'espace pour la plantation d'arbres.
B2. L'implantation des nouvelles constructions, et des transformations ou agrandissements en cour avant, priorise la constitution d'un nouveau front commun rythmé et cohérent.
B3. Lorsqu'une aire de stationnement extérieure est prévue, l'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière à cette fin, de manière à conserver une cour avant végétalisée.

4.13.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur de la rue Blain :

Objectif C
Contribuer à la création sur la rue Blain d'une nouvelle identité architecturale s'inscrivant à la fois dans les pratiques contemporaines et dans le contexte hilairemontais.
Critères
C1. Le parti architectural propose un ensemble contemporain cohérent et harmonieux adapté à la réalité de Mont-Saint-Hilaire.
C2. Les façades principales incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C3. Les façades latérales sont traitées avec plusieurs composantes architecturales qui se retrouvent sur la façade principale.
C4. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
C5. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de brique en argile rouge et de clin.
C6. La palette de couleurs est sobre.
C7. Lorsque pertinent, la volumétrie de la construction est modulée de manière à réduire les ruptures d'échelles par rapport aux résidences voisines et éviter un effet de masse sur la rue Blain.
C8. Sur les terrains du côté nord de la rue Blain, la volumétrie est modulée de manière à diminuer l'impact sur les secteurs résidentiels voisins, à la fois par la modulation verticale (ex. gradation des volumes) et par la modulation horizontale (ex. retraits, transparence de la façade).

Objectif D
Intégrer des composantes durables, écologiques et inclusives au concept architectural des bâtiments.
Critères
D1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
D2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
D3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
D4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

4.13.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de la rue Blain :

Objectif E
Favoriser un aménagement urbain complet et agréable.
Critères
E1. Les aires de stationnement sont aménagées derrière le bâtiment ou dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel sur la rue Blain.
E2. La superficie des aires minéralisées en cour avant (ex. entrée charretière, allée piétonne) est minimisée au profit d'aires végétalisées.
E3. Une allée piétonne relie, le plus directement possible, le bâtiment principal au trottoir de la rue Blain.
E4. L'aménagement d'une aire de stationnement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
E5. Le cas échéant, les espaces dédiés à la gestion des matières résiduelles sont intégrés à un aménagement paysager qui diminue l'impact visuel des bacs ou conteneurs à la fois pour les résidents et pour le voisinage.
E6. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.13.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur résidentiel du centre-ville :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
F1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
F2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont très discrets et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
F3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
F4. L'affichage à même la fenestration est évité.
F5. L'éclairage est évité ou, à défaut, il est indirect et doux.
F6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.14 Secteur du boulevard urbain

4.14.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones C-10, C-10-1, C-11, C-12, C-13 et C-14.

4.14.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.14.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du boulevard urbain correspond au segment du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier qui relie le centre-ville à l'aire TOD de la gare de Mont-Saint-Hilaire. Bien qu'il s'agisse d'un axe de mobilité central, ce secteur fait face à plusieurs problématiques, dont un cadre bâti d'une qualité hautement inégale, une confusion entre les domaines public et privé, des aménagements en cour avant souvent fortement minéralisés ainsi qu'une forme urbaine de faible densité. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par l'amélioration du cadre bâti, par la recherche d'une mixité verticale dans les nouveaux immeubles, tout en limitant les usages autres que résidentiels aux rez-de-chaussée, ainsi que par l'amélioration de l'implantation et des aménagements paysagers afin de créer un cadre plus vert, plus vivant et plus attrayant sur le boulevard.

4.14.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un boulevard urbain dynamique autour duquel s'articule un milieu de vie complet, mixte et durable.

4.14.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du boulevard urbain :

Objectif A
Favoriser la création d'une trame adaptée à un milieu de vie mixte et dynamique.
Critères
A1. Les limites cadastrales favorisent l'optimisation des activités économiques et la création d'un milieu de vie urbain, sans se limiter au contexte topographique ou naturel du site.
A2. La forme des lots est régulière et les lignes latérales sont perpendiculaires à l'emprise du boulevard.
A3. Les dimensions des lots permettent la création de grands terrains, généralement plus larges que profonds, permettant l'implantation de façades principales larges et dynamiques face au boulevard.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A5. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public.

4.14.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du boulevard urbain :

Objectif B
Contribuer à l'encadrement du boulevard tout en conservant des percées vers le mont Saint-Hilaire.
Critères
B1. L'implantation des nouvelles constructions priorise la constitution d'un front commun rythmé et cohérent.
B2. Les bâtiments sont implantés près de la rue afin de contribuer à l'animation de la rue.
B3. Les bâtiments sont implantés de façon à limiter les surfaces minéralisées et sans vocation en cour avant.
B4. Sur les terrains à l'est du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le plan des bâtiments intègre des retraits permettant de dégager la vue vers la montagne, en particulier à partir des carrefours.
B5. Sur les terrains à l'ouest du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le plan des bâtiments sur les terrains en coin intègre des retraits permettant de dégager la vue vers la montagne à partir d'une rue perpendiculaire au boulevard.
B6. Le cas échéant, l'implantation des bâtiments libère les espaces nécessaires à créer, prolonger ou consolider des parcours actifs continus.

4.14.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent l'architecture dans le secteur du boulevard urbain :

Objectif C
Préconiser un traitement volumétrique contribuant à la qualité paysagère du boulevard urbain.
Critères
C1. Le parti architectural est à échelle humaine et contribue à l'animation du domaine public.
C2. La modulation verticale de la volumétrie, notamment par l'utilisation de basilaire et le retrait des étages supérieurs, crée une façade vivante à l'échelle de la rue, tout en dégageant le ciel et l'horizon.
C3. Les longues façades font face à la rue adjacente et elles incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C4. Sur les terrains à l'est du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, la volumétrie est modulée en cour latérale de manière à conserver ou améliorer les vues vers le mont Saint-Hilaire, particulièrement sur les terrains en coin.
C5. Sur les terrains à l'ouest du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, la volumétrie est modulée de manière à diminuer l'impact sur les secteurs résidentiels à l'ouest, à la fois par la modulation verticale (ex. gradation des volumes) et par la modulation horizontale (ex. retraits, transparence de la façade).

Objectif D

Favoriser une architecture mixte à la fois urbaine et décidément hilairemontaise.

Critères

D1. Les façades principales et secondaires incluent des ouvertures généreuses de formes variées.

D2. Les façades latérales et arrière sont traitées avec plusieurs composantes architecturales qui se retrouvent sur la façade principale et secondaire.

D3. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.

D4. Les rez-de-chaussée en façade avant ou secondaire sont fortement fenestrés.

D5. La maçonnerie de briques en argile rouge est associée à des matériaux et des formes contemporains afin de former un ensemble cohérent et sobre en harmonie avec le contexte hilairemontais.

D6. La palette de couleurs est sobre et élégante.

D7. Le traitement architectural distingue les parties commerciales et les parties résidentielles, notamment par l'utilisation de bandeaux, d'ornementations et de variation de matériaux.

D8. Le traitement architectural propose une approche différenciée entre les entrées vers les espaces à vocation commerciale et ceux à vocation résidentielle.

D9. L'accès principal au bâtiment se trouve sur la façade principale et se démarque par sa composition architecturale, l'agencement des matériaux et le niveau de détail.

D10. L'architecture corporative est évitée au profit d'un parti architectural original.

Objectif E

Favoriser une architecture durable et inclusive.

Critères

E1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.

E2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé, a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé ou est occupé par des espaces de vie (ex. terrasse).

E3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.

E4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

E5. Les équipements mécaniques et techniques sont intégrés à la toiture du bâtiment, plutôt qu'au sol, de manière à ne pas être visibles à partir du domaine public.

4.14.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du boulevard urbain :

Objectif F
Créer un aménagement convivial pour une cohabitation harmonieuse de tous les usagers.
Critères
F1. Des liens piétons et cyclables directs sont prévus entre le bâtiment et le domaine public ainsi qu'entre les divers locaux du bâtiment.
F2. Les aires de stationnement prévoient des allées piétonnières menant au bâtiment.
F3. Les entrées principales sont agrémentées d'aménagements végétaux afin de créer un environnement convivial.
F4. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation.
F5. Le stationnement est surtout intérieur et les rares cases de stationnement extérieures sont dans les cours arrière.
F6. Les aires minéralisées sont constituées de matériaux avec un indice de réflectance solaire (IRS) élevé et sont composées préférablement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation.
F7. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

Objectif G
Améliorer la densité végétale sur le boulevard urbain.
Critères
G1. Les surfaces minéralisées sont réduites et les entrées charretières sont mises en commun avec les établissements contigus pour en diminuer le nombre.
G2. Les superficies minéralisées (ex. aire de stationnement) intègrent des plantations d'arbres qui assurent, à maturité, un ombrage important.
G3. Les arbres matures sont conservés ou ils sont remplacés par plusieurs arbres indigènes ou naturalisés permettant, à maturité, une canopée généreuse.
G4. En cour avant, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et intègrent des plantations ordonnées incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
G5. Si techniquement possible, des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager et les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.

4.14.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du boulevard urbain :

Objectif H
Favoriser un mode d'affichage à la fois sobre, contemporain et distinctif.
Critères
H1. Le concept d'affichage est adapté au contexte de boulevard urbain et est destiné à tous les usagers (automobiliste, cycliste, piéton).
H2. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
H3. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
H4. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
H5. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
H6. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
H7. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
H8. Lorsque l'éclairage est intégré au boitier de l'enseigne, les faces du système d'affichage ont une section opaque ne permettant que l'éclairage du lettrage en soirée.
H9. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.15 Secteur du Village de la gare

4.15.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-17, H-18, H-19, H-20, H-21, H-22, H-23, H-24, H-25, H-26 et H-32.

4.15.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment principal;
3. Construction, agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment accessoire situé en cour avant ou latérale;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal, ou d'un bâtiment accessoire situé en cours avant ou latérales, impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) La modification des éléments en saillie de la façade principale;
    e) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
5. Installation ou modification de l'affichage.

4.15.3 Contexte d'aménagement

Le Village de la gare correspond à un développement résidentiel cohérent qui a été substantiellement construit entre 2005 et 2015 à proximité de la gare de Mont-Saint-Hilaire. Malgré la diversité de sa typologie, le cadre bâti de ce secteur est constitué de plusieurs ensembles architecturaux présentant des composantes communes. Selon les variations et ensembles distincts, ces composantes sont les pentes de toit, les colonnades sur les galeries et les avant-toits, les clins de couleurs, la brique ou la maçonnerie de pierre, les portes de couleurs, les fenêtres en baie, les volets ainsi que les couleurs claires (ex. beige ou blanc) pour les cadres de portes et fenêtres et pour les composantes des saillies (fascias, soffites, garde-corps, colonnades). En conséquence, les interventions dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de maintien par le respect du cadre bâti, à la fois à l'échelle de l'ensemble architectural dans lequel l'immeuble s'insère et dans le contexte particulier plus large du Village de la gare.

4.15.4 Objectif général

Préserver la cohérence, l'harmonie et la continuité architecturales du secteur.

4.15.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du Village de la gare :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent l'implantation d'un bâtiment principal résidentiel ayant des dimensions et une implantation similaires à la forme dominante du sous-ensemble dans lequel le lot s'insère.
A3. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A4. La forme et les dimensions des lots de coin assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public, notamment en prévoyant des lots suffisamment larges pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon aux carrefours.

4.15.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation des constructions dans le secteur du Village de la gare :

Objectif B
Privilégier une implantation respectant le caractère du milieu d'insertion.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B2. Sans briser le rythme avec les bâtiments voisins, l'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.

4.15.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture des constructions dans le secteur du Village de la gare :

Objectif C
Préconiser une architecture fondamentalement ancrée dans le contexte du Village de la gare.
Critères
C1. Le parti architectural s'inscrit en continuité à la fois avec le sous-ensemble architectural dans lequel l'immeuble s'insère et avec le contexte du Village de la gare.
C2. Les toits sont en pentes ou mansardés.
C3. Les matériaux et les couleurs sont identiques aux matériaux et aux couleurs dominant le sous-ensemble architectural ou, à défaut, s'harmonisent avec eux.
C4. La couleur choisie pour le traitement des détails, ornementations et composantes des saillies est de ton clair et est uniforme sur chaque bâtiment.
C5. Les types de fenêtres sont identiques à celles des bâtiments du sous-ensemble dans lequel l'immeuble s'insère, notamment en respectant la présence, le cas échéant, de groupe de baies, de carreaux ou de fenêtres en saillie.
C6. L'ensemble des façades constituent un ensemble cohérent et distinctif.
C7. Lorsque présent sur les bâtiments similaires à proximité, des colonnades ornent les galeries ou les avant-toits en façade principale.

4.15.8 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du Village de la gare :

Objectif D
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
D1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
D2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont très discrets et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
D3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
D4. L'affichage à même la fenestration est évité.
D5. L'éclairage est évité.
D6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.16 Secteur commercial de l'aire TOD

4.16.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones C-2 et C-2-1.

4.16.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.16.3 Contexte d'aménagement

Le secteur commercial est situé à proximité de la gare de Mont-Saint-Hilaire, dans la seule aire TOD de la ville. Il est présentement peu dynamique et répond de manière limitée aux besoins courants des résidents de l'aire TOD. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation par l'amélioration de l'offre commerciale de proximité afin de réduire les distances de déplacement et d'encourager les modes de mobilité active et collective.

4.16.4 Objectif général

Contribuer à la création d'une offre commerciale de proximité adaptée à l'aire TOD de Mont-Saint-Hilaire.

4.16.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur commercial de l'aire TOD :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante ou créent une nouvelle trame qui propose une cohérence interne et limite les fractures avec la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent la création de superficies suffisantes pour y permettre l'installation de constructions, activités ou usages adaptés au milieu.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie du site.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.

4.16.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation des constructions dans le secteur commercial de l'aire TOD :

Objectif B
Assurer une occupation harmonieuse des bâtiments permettant de créer une ambiance de place publique.
Critères
B1. La proposition met en valeur le bâtiment de la gare et maintient une perspective sur celui-ci ainsi que sur la montagne.
B2. L'aménagement prévoit un dégagement généreux pour la création d'une place publique végétalisée aux matériaux perméables qui prend place également dans la rue.
B3. Le concept circonscrit un espace et des bâtiments riches en détails qui préconisent l'échelle humaine et l'ambiance urbaine.
B4. Les aires de stationnement sont verdies et conçues de façon à limiter les effets de l'ilot de chaleur issu des surfaces minéralisées adjacentes.
B5. Les liens actifs favorisent les courtes distances et ils sont conçus pour offrir une expérience agréable et sécuritaire aux usagers.
B6. Concevoir l'implantation des bâtiments de manière à créer un ensemble cohérent ainsi qu'un milieu de vie attrayant et convivial.

4.16.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture des constructions dans le secteur commercial de l'aire TOD :

Objectif C
Concevoir une architecture de qualité qui transcende les modes et qui vient consolider la place de la gare.
Critères
C1. Maintenir une continuité architecturale avec le secteur avoisinant soit dans le style, la forme ou le choix des matériaux.
C2. Prévoir la mise en valeur des entrées du bâtiment et un niveau d'accès qui s'apparente au niveau de la rue (accessibilité universelle).
C3. Prévoir la mise en valeur de la façade du rez-de-chaussée des bâtiments par un traitement riche en détails qui préconise l'échelle humaine et qui contient un faible pourcentage de murs aveugles.
C4. Maximiser les surfaces verdies en profitant des murs, du toit et des balcons.
C5. Miser sur la construction écologique, l'atténuation du bruit et des vibrations provenant de la voie ferrée et l'efficacité énergétique des composantes architecturales.
C6. Privilégier des matériaux nobles sur chaque façade et porter attention aux textures et au souci du détail. L'aluminium, le clin de vinyle ou de fibre de béton ne sont pas les matériaux dominants. Les revêtements de maçonnerie, particulièrement la brique d'argile rouge, sont recommandés.

4.16.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur commercial de l'aire TOD :

Objectif D
Assurer une ambiance accueillante intéressante à partir de la rue.
Critères
D1. Les aménagements paysagers sont constitués d'espèces végétales indigènes, maximisent les espaces de plantation et permettent une continuité entre les domaines public et privé.
D2. Un équilibre est créé entre les espaces ombragés et ensoleillés.
D3. Le mobilier urbain invite à la détente et contribue à l'animation des lieux.
D4. Les aires de manœuvre et quai de chargement et de déchargement sont dissimulées par des aménagements afin de ne pas altérer le paysage.

Objectif E
Créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.
Critères
E1. Des liens piétons et cyclables sont prévus entre les différentes fonctions de l'espace.
E2. Des allées piétonnières relient l'aire de stationnement aux entrées de bâtiments.
E3. Des espaces aménagés sont prévus pour les bicyclettes.
E4. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation.

Objectif F
Améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager.
Critères
F1. Des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager.
F2. Les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.
F3. Les surfaces dures sont construites préférablement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation.

4.16.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur commercial de l'aire TOD :

Objectif G
Concevoir des enseignes sobres qui valorisent l'architecture et le cadre de vie du boulevard de la Gare.
Critères
G1. L'enseigne est positionnée près de l'entrée de l'unité commerciale. Lorsque positionnée en bandeau au-dessus d'une baie vitrée, sa largeur ne dépasse pas celle de la vitrine commerciale et respecte la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur l'étage.
G2. L'enseigne aux lignes épurées est non lumineuse ou éclairée par réflexion ou projection.
G3. Les dimensions et les matériaux de l'enseigne sont sobres et respectent les lignes de composition de la façade, l'échelle humaine, l'ambiance et la convivialité du secteur limitrophe.
G4. Le message est concis et évite de surcharger l'enseigne par une trop grande diversité d'informations ou de couleurs.

Section 4.17 Secteur du piémont

4.17.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-52-2, H-54, H-55, H-56, H-57 et H-64.

4.17.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
   a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
   b) La modification de la volumétrie de la construction, y compris par la modification de la forme de la toiture;
5. Construction ou modification d'une piscine creusée ou semi-creusée;
6. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau.

4.17.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du piémont correspond aux quartiers qui se sont construits dans le piémont nord du mont Saint-Hilaire à partir des années 2000, dans des espaces marqués par des espaces boisés de grande qualité et un relief accidenté. Bien qu'il reste quelques terrains vacants, le cadre bâti est largement développé et se démarque par une architecture contemporaine et des maisons unifamiliales de très haute valeur marchande. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par la minimisation des espaces minéralisés, par l'adoption d'une architecture contemporaine de haute qualité et par des implantations adaptées au relief et à la présence de grands arbres matures.

4.17.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie adapté au relief et aux boisés matures du piémont hilairemontais.

4.17.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du piémont :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site tout en minimisant les incidences sur les arbres, l'environnement et la topographie naturelle.
Critères
A1. Les opérations cadastrales s'inscrivent et poursuivent la trame existante.
A2. L'opération cadastrale s'appuie sur une analyse rigoureuse des caractéristiques environnementales et paysagères du site et de son contexte.
A3. Les espaces à construire sont définis en fonction des zones de conservation.
A4. Les zones de conservation ont une forme simple et massive.
A5. Les dimensions et la forme de lots projetées respectent la topographie du site et permettent la construction sur des plateaux naturels.
A6. La forme des lots réduit au minimum les travaux de remblai et de déblai et prend en considération les contraintes de drainage.

4.17.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du piémont :

Objectif B
Préserver le paysage naturel en piémont habité.
Critères
B1. La localisation des bâtiments s'ajuste aux éléments naturels du secteur, notamment en plaçant les bâtiments sur les plateaux naturels ou en localisant la partie la plus large du bâtiment parallèlement aux courbes topographiques du terrain.
B2. La présence d'arbres d'intérêt et d'arbres matures dicte la localisation des ouvrages, des constructions et des aires d'agrément de façon à minimiser le déboisement.
B3. Le coefficient d'emprise au sol du bâtiment principal, incluant les éléments en saillie, ne dépasse généralement pas 23 %, ou 17 % dans les zones H-56, H-57 et H-64.
B4. L'implantation des bâtiments et des ouvrages favorise des méthodes de construction qui minimisent le remblai et le déblai.
B5. Les constructions accessoires détachées sont évitées, à moins qu'elles s'intègrent à un aménagement en cour arrière qui n'implique pas d'abattage d'arbres.

4.17.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur du piémont :

Objectif C
Préconiser une architecture de haute qualité adaptée au contexte piémontais.
Critères
C1. Le bâtiment suit le degré d'inclinaison de la pente du terrain à l'aide d'une succession de niveaux ou de demi-niveaux qui limite le volume des déblais nécessaires.
C2. Le cas échéant, le toit d'un niveau ou demi-niveau est exploité pour la création d'une terrasse afin d'éviter l'ajout d'aires imperméabilisées au sol pour créer des aires d'agrément.
C3. Les façades principales présentent une composition cohérente de leurs composantes et une articulation dynamique de leurs volumes afin de réduire tout effet de masse et d'éviter la banalisation de la façade.
C4. Les façades latérales intègrent de la fenestration et reprennent certains éléments de la façade principale.
C5. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de matériaux contemporains de haute qualité.
C6. La palette de couleurs est sobre et élégante.
C7. Les façades constituent un ensemble cohérent, harmonieux et élégant.
C8. Les garages sont intégrés au bâtiment principal afin de réduire l'imperméabilisation des sols qui découlerait d'un bâtiment détaché et d'une allée plus longue.
C9. Les toits sont plats ou à deux versants avec une pente d'au plus 10 dans 12 (83,3 %).

4.17.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du piémont :

Objectif D
Maximiser le caractère naturel du terrain.
Critères
D1. Au moins 25 % de la superficie du terrain, ou 50 % pour un terrain situé dans les zones H-56, H-57 ou H-64, est maintenue ou aménagée sous un couvert naturel incluant les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive, arborescente).
D2. Les aménagements paysagers intègrent et mettent en valeur les qualités naturelles du site, notamment les arbres matures existants.
D3. Les allées piétonnes ont une largeur d'au plus 4 mètres.
D4. Une seule aire de stationnement est aménagée et, le cas échéant, sa largeur est équivalente ou inférieure à la largeur du garage intégré.
D5. Les piscines et spas sont évités sur les terrains en pente.
D6. La gestion de l'eau de ruissellement est prévue dans l'aménagement du site, si possible par des installations durables (ex. jardin de pluie, marais filtrant).
D7. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

Section 4.18 Secteur urbain du chemin Ozias-Leduc

4.18.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-91, H-106-1, H-110, H-111, H-114-1, H-114-2, H-114-3.

4.18.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
5. Installation ou modification de l'affichage.

4.18.3 Contexte d'aménagement

Le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc constitue le seul axe d'écoulement de la circulation vers le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour plusieurs quartiers situés à la fois à Mont-Saint-Hilaire et à Otterburn Park. À l'inverse, il est également le principal point d'accès pour les visiteurs du mont Saint-Hilaire et des vergers du chemin de la Montagne. Malgré son contexte banlieusard, le tracé du chemin Ozias-Leduc et la trame des terrains adjacents trahissent l'âge du secteur en tant qu'axe fondateur du territoire hilairemontais. En outre, la proximité visuelle du mont Saint-Hilaire appelle des insertions architecturales de haute qualité afin de contribuer positivement au paysage du piémont. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de consolidation par un maintien de sa forme cadastrale particulière, par un traitement soigné des façades principales et par une évolution contrôlée du cadre bâti.

4.18.4 Objectif général

Contribuer à une évolution contrôlée du secteur, dans le respect de son paysage et de sa trame rurale.

4.18.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante.
Critères
A1. L'orientation, la forme et les dimensions des lots poursuivent la trame existante, notamment en conservant les lots de grande taille.
A2. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief.
A3. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot destiné à un usage résidentiel qui est entièrement ou partiellement séparé d'une emprise de rue par un autre lot.

4.18.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc :

Objectif B
Privilégier une implantation qui anime paisiblement cette portion du chemin Ozias-Leduc.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite à la fois la nécessité de remblai ou déblai et le besoin d'abattre les arbres existants sur le terrain, en particulier ceux ayant une grande valeur écologique.
B2. L'implantation des façades principales est parallèle à la rue et s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B3. L'implantation des bâtiments accessoires est subordonnée au bâtiment principal et réduit leur visibilité à partir du chemin Ozias-Leduc.

4.18.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc :

Objectif C
Privilégier une architecture contemporaine sobre adaptée au contexte et inspirée à la fois par les langages urbain et champêtre.
Critères
C1. La modulation de la volumétrie de la construction permet de réduire son impact et sa visibilité sur le chemin Ozias-Leduc.
C2. Le volume du bâtiment ne cause pas un effet d'écrasement sur les bâtiments voisins.
C3. Le parti architectural allie des inspirations urbaines et champêtres.
C4. Les façades principales incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C5. Les façades principales incluent des ouvertures généreuses.
C6. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
C7. Les matériaux de parement sont constitués de pierre et de clin vertical ou horizontal.
C8. La palette de couleurs est sobre et élégante.
C9. Les façades constituent un ensemble cohérent, harmonieux, sobre et élégant.
C10. Les façades visibles à partir du chemin Ozias-Leduc sont traitées avec soin et offrent minimalement un traitement reprenant certains éléments architecturaux de la façade principale.

4.18.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc :

Objectif D
Contribuer à la qualité du paysage à la fois urbain et champêtre.
Critères
D1. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à réduire leur visibilité à partir du chemin Ozias-Leduc.
D2. Le nombre d'entrées charretières et la superficie des surfaces imperméables sont réduits.
D3. L'aménagement d'une aire de stationnement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
D4. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.18.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur urbain du chemin Ozias-Leduc :

Objectif E
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
E1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
E2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont très discrets et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
E3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
E4. L'affichage à même la fenestration est évité.
E5. L'éclairage est évité.
E6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.19 Secteur rural du chemin Ozias-Leduc

4.19.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones A-12, A-13 et H-120.

4.19.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment principal;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un garage;
5. Installation ou modification de l'affichage.

Malgré ce qui précède, les interventions visant un bâtiment agricole ne sont pas assujetties et seuls les opérations cadastrales ou travaux menés, en tout en partie, à moins de 75 mètres de la limite de l'emprise du chemin Ozias-Leduc sont assujettis à la présente section.

4.19.3 Contexte d'aménagement

Le secteur rural du chemin Ozias-Leduc agit à la fois comme porte d'entrée à partir de Saint-Mathias-sur-Richelieu et comme interface entre les quartiers urbanisés voisins d'Otterburn Park et les espaces ruraux de Mont-Saint-Hilaire. Bien que l'influence urbaine se fasse sentir sur l'architecture de certaines maisons, l'ambiance champêtre s'y exprime dans une architecture rurale (ex. clins, toits à 2 pentes, lucarnes), dans le retrait de la majorité des bâtiments par rapport à la rue et dans la distance qui les sépare entre eux. Plusieurs friches en bordure du chemin Ozias-Leduc ouvrent certains points de vue vers les champs au sud-est et la montagne au nord-est. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par la conservation des implantations relativement éloignées de la rue et par des aménagements paysagers favorisant la canopée en cour avant.

4.19.4 Objectif général

Contribuer au maintien d'une entrée de ville qui s'inscrit dans une réalité rurale et agricole.

4.19.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur rural du chemin Ozias-Leduc :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante ou créent une nouvelle trame cohérente en limitant les fractures avec la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent la création de superficies adaptées et suffisantes à l'usage auquel ils sont destinés.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief et aux limites des milieux hydriques, et limite la fragmentation cadastrale des boisés et milieux humides.
A4. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot destiné à un usage résidentiel qui est entièrement ou partiellement séparé de l'emprise du chemin Ozias-Leduc par un autre lot.
A5. Les lots sont larges et profonds, de manière que leur occupation par des constructions n'obstrue pas les percées visuelles vers les champs.

4.19.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur rural du chemin Ozias-Leduc :

Objectif B
Privilégier une implantation discrète et diffuse du cadre bâti.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite à la fois la nécessité de remblai ou déblai et le besoin d'abattre les arbres existants sur le terrain, en particulier ceux ayant une grande valeur écologique.
B2. L'implantation des bâtiments en retrait de l'emprise du chemin Ozias-Leduc permet de dégager des cours avant généreuses.
B3. Les bâtiments sont implantés vers le centre du terrain afin de les éloigner des constructions sur les terrains voisins.
B4. L'implantation des façades principales est parallèle à la rue et s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B5. Les constructions sur un même terrain sont regroupées, notamment en implantant généralement les bâtiments accessoires détachés en cour arrière, à proximité du bâtiment principal.

4.19.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur rural du chemin Ozias-Leduc :

Objectif C
Favoriser une architecture entre urbain et rural.
Critères
C1. La volumétrie tient compte de la volumétrie des bâtiments situés à la fois du côté urbain du chemin Ozias-Leduc, à Otterburn Park, et du côté rural, à Mont-Saint-Hilaire.
C2. Les toits sont en pente à deux ou quatre versants.
C3. Le volume du bâtiment ne cause pas un effet d'écrasement sur les bâtiments voisins.
C4. Les matériaux de parement évoquent les influences rurales (ex. clin, matériaux naturels) et urbaines (ex. matériaux contemporains, maçonnerie).
C5. La palette de couleurs est sobre.
C6. Les façades constituent un ensemble simple, cohérent et harmonieux.
C7. Les façades principales sont animées par des éléments architecturaux dynamiques qui sont cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, variation de matériaux, galeries, etc.).

4.19.8 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur rural du chemin Ozias-Leduc :

Objectif D
Favoriser un mode d'affichage sobre et discret.
Critères
D1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est fortement limité.
D2. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur et les matériaux des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
D3. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
D4. L'affichage à même la fenestration est évité.
D5. L'éclairage est évité ou, à défaut, il est indirect et doux.
D6. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.20 Secteur urbain du chemin de la Montagne

4.20.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-121, H-122, H-123, H-124, H-125, C-18, C-19, AF-18 et AF-19

4.20.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
    d) Pour un bâtiment principal sur un terrain limitrophe au chemin de la Montagne, la modification de la dimension des ouvertures;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Pour un bâtiment en cour avant ou latérale sur un terrain limitrophe au chemin de la Montagne, le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.20.3 Contexte d'aménagement

Le secteur urbain du chemin de la Montagne, situé entre les quartiers de la Pommeraie et du Flanc sud, rassemble plusieurs grands et moyens terrains qui devraient faire l'objet d'un (re)développement conformément au *Programme particulier d'urbanisme du secteur urbain du chemin de la Montagne*. La trame, le cadre bâti et l'ambiance générale de ce secteur seront amenés à évoluer. Cependant, ce changement devra prendre en compte l'attachement de la collectivité hilairemontaise aux paysages de ce secteur. En particulier, les interventions sur le chemin de la Montagne devront considérer qu'il s'agit du principal accès aux vergers du flanc sud et au mont Saint-Hilaire. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par la création d'un cadre bâti cohérent et durable servant d'interface entre urbanité et ruralité, par la protection de certains points de vue d'intérêt et par la reconnaissance du caractère symbolique important du chemin de la Montagne.

4.20.4 Objectif général

Établir un milieu de vie durable, attrayant et respectueux des caractéristiques paysagères, naturelles et géophysiques du piémont méridional hilairemontais.

4.20.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur urbain du chemin de la Montagne :

Objectif A
Préconiser des opérations cadastrales contribuant à la création d'une nouvelle trame entre urbanité et ruralité conforme aux orientations du PPU pour le secteur.
Critères
A1. Les lots proposés participent à la création d'une trame cohérente avec la planification du secteur illustrée dans le plan « Répartition de la densité résidentielle sur les espaces à développer et à redévelopper à court terme » (annexe B).
A2. Le cas échéant, le tracé des voies projetées correspond à la logique prévue au PPU.
A3. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement séparé d'une emprise de rue.
A4. Les lots sont larges et profonds de manière à offrir de la marge de manœuvre dans l'implantation des constructions afin de minimiser l'obstruction des points de vue d'intérêt et de maximiser les superficies végétalisées continues.
A5. Les lots adjacents au chemin de la Montagne ont une superficie et un frontage généreux, avec des dimensions plus grandes qu'un lot urbain et plus petites qu'un lot rural.

4.20.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur urbain du chemin de la Montagne :

Objectif B
Préconiser une implantation contribuant à la transition entre les milieux urbains et ruraux tout en valorisant les percées visuelles vers le mont Saint-Hilaire et la vallée.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments et la relation entre eux dégagent des espaces suffisants pour maintenir ou valoriser des percées visuelles vers la vallée du Richelieu et vers le mont Saint-Hilaire.
B2. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier.
B3. L'implantation des agrandissements est subordonnée à celle du corps d'origine et joue du contexte (ex. relief, boisés, autres corps, autres constructions) pour diminuer sa visibilité à partir du chemin de la Montagne
B4. L'implantation des bâtiments accessoires est subordonnée à celle du bâtiment principal, réduit leur visibilité à partir du chemin de la Montagne et évite leur intrusion dans une percée visuelle vers la vallée du Richelieu ou vers le mont Saint-Hilaire.
B5. Sur les terrains adjacents au chemin de la Montagne, les bâtiments sont implantés en retrait par rapport à l'emprise du chemin de manière à dégager le champ visuel du chemin.
B6. Sur les terrains qui ne sont pas adjacents au chemin de la Montagne, mais qui se situent dans un point de vue d'intérêt, les bâtiments sur un même terrain sont regroupés pour minimiser les empiètements dans le champ visuel paysager.

Objectif C
Permettre une densification relative du secteur sans causer de ruptures d'échelles.
Critères
C1. Lorsqu'applicable, l'implantation de la densité résidentielle moyenne proposée pour le terrain ou le site concorde à celle prévue pour la superficie correspondante au plan « Répartition de la densité résidentielle sur les espaces à développer et à redévelopper à court terme » (annexe B).
C2. L'implantation des bâtiments sur le terrain ou sur le site favorise une transition douce avec tout milieu existant de densité plus basse, en éloignant particulièrement les grands gabarits des terrains occupés par des unifamiliales.
C3. Les plus grandes concentrations de logements sont implantées de manière à diminuer les ruptures d'échelles, notamment en s'établissant à proximité du parc Paul-Émile-Borduas et/ou des boisés.

Objectif D
Privilégier une occupation durable et adaptée au contexte biophysique.
Critères
D1. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
D2. Les constructions épousent le relief, notamment en adoptant, lorsque possible, une implantation qui place les façades courtes perpendiculairement à la pente naturelle du terrain.
D3. Les bâtiments sont implantés de manière à maximiser l'ensoleillement des grandes façades.
D4. Sauf sur les terrains adjacents au chemin de la Montagne, les constructions sont regroupées afin de limiter les superficies anthropisées et de libérer de grands espaces naturels ou semi-naturels continus, notamment dans une logique de trame verte assurant la connectivité écologique du site.
D5. Sur les terrains à proximité du ruisseau Halde-Bessette, l'implantation des constructions favorise la végétalisation des rives.

4.20.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur urbain du chemin de la Montagne :

Objectif E
Sur les terrains adjacents au chemin de la Montagne, préconiser une architecture champêtre inspirée par le caractère historique et agricole du chemin.
Critères
E1. La volumétrie et les composantes proposées s'inspirent et réinterprètent, dans un langage contemporain, les caractéristiques de l'architecture vernaculaire agricole et champêtre présente dans le secteur rural du chemin de la Montagne.
E2. La volumétrie est modulée de manière à éviter un effet de masse sur le chemin de la Montagne.
E3. Les toits sont à versants et sont constitués de tôle architecturale ou d'un matériau similaire.
E4. Les façades visibles à partir du chemin de la Montagne sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
E5. Les matériaux de parement évoquent les influences rurales (ex. clin, matériaux naturels) et urbaines (ex. matériaux contemporains, maçonnerie).
E6. Une seule couleur claire de parement unit l'ensemble des façades et une seule couleur, en contraste harmonieux avec la couleur du parement, anime les éléments décoratifs (ex. imposte, chambranle, colonne).
E7. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.
E8. Le cas échéant, l'architecture d'un bâtiment principal abritant deux logements reproduit celle d'un bâtiment abritant un logement. À titre d'exemple, seule la présence d'une porte et d'un numéro civique supplémentaires permet de deviner l'existence de deux logements dans le bâtiment.

Objectif F
Sur les terrains qui ne sont pas adjacents au chemin de la Montagne, privilégier une architecture contemporaine ambitieuse marquée par le contexte du piémont méridional.
Critères
F1. La volumétrie et les composantes proposées s'inspirent et réinterprètent, dans un langage contemporain, les caractéristiques de l'architecture vernaculaire agricole et champêtre présente dans le secteur rural du chemin de la Montagne.
F2. Les façades principales ou visibles à partir d'une rue sont animées par des composantes et une fenestration généreuse.
F3. Les matériaux de parement sont majoritairement constitués de matériaux champêtres (ex. clin, pierre).
F4. Une seule couleur de parement unit l'ensemble des façades et une seule couleur, en contraste harmonieux avec la couleur du parement, anime les éléments décoratifs (ex. imposte, chambranle, colonne).
F5. Les façades constituent un ensemble cohérent, harmonieux et distinctif.
F6. Les petits bâtiments ont une toiture à versants et les grands bâtiments ont un toit plat végétalisé ou, à défaut, un toit composé d'un matériau clair ou occupé par un espace d'agrément (ex. terrasse sur le toit).
F7. Le choix de volumes et matériaux vise à améliorer l'efficacité énergétique des constructions.
F8. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal sont intégrés et ils sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier ainsi que par l'utilisation des mêmes matériaux et de la même palette de couleurs que le corps principal.

4.20.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur urbain du chemin de la Montagne :

Objectif G
Favoriser la mise en valeur du paysage champêtre et la restauration écologique du site.
Critères
G1. La gestion de l'eau de pluie et de l'eau de ruissellement est prévue à même chaque terrain (ex. réservoir d'eau de pluie, jardin de pluie, marais filtrant).
G2. Les espèces végétales proposées pour l'aménagement paysager sont indigènes ou naturalisées.
G3. Sur les grands terrains, des jardins pour pollinisateurs sont prévus.
G4. Les marges arrière à proximité de la zone AF-18 sont (re)boisées et les marges arrière à proximité de la zone AF-19 sont (re)végétalisées par des friches herbacées.
G5. Dans les cours avant adjacentes au chemin de la Montagne et situées entre le chemin Ozias-Leduc et le ruisseau Halde-Bessette, la plantation d'arbres indigènes assure, une fois mature, une cime haute et généreuse qui s'étendra au-dessus de la rue publique afin de créer à terme un effet d'enveloppement aérien sur le chemin.
G6. Dans les cours avant adjacentes au chemin de la Montagne et situées entre le ruisseau Halde-Bessette et la limite du secteur urbain, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes, comprennent trois strates (herbacée, arbustive, arborée) et visent la mise en place d'un paysage naturel avec une vue filtrée vers la montagne et la vallée.
G7. Les clôtures en cour avant ou latérale sont en métal ornemental et en pierre.
G8. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

Objectif H
Limiter la minéralisation et l'imperméabilisation des sols.
Critères
H1. Le nombre d'entrées charretières est limité, notamment en favorisant la mutualisation et le partage des entrées, en particulier sur le chemin de la Montagne.
H2. Les aires de stationnement sont aménagées dans les cours latérales ou arrière, leur superficie est limitée et leur surface est constituée de matériaux perméables.
H3. La couverture végétale du sol évite la pelouse en monoculture et inclut plutôt une palette diversifiée et résiliente (ex. gazon, trèfle, thym, pervenche).

4.20.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur urbain du chemin de la Montagne :

Objectif I
Favoriser un mode d'affichage évoquant le contexte particulier du secteur, entre ruralité et urbanité, de manière sobre et distinctive.
Critères
I1. Le concept d'affichage s'inspire de la réalité agrotouristique du chemin de la Montagne en y ajoutant une touche d'urbanité.
I2. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
I3. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
I4. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est limité.
I5. Le design des enseignes (forme, couleur, dimensions) est simple, distinctif et élégant.
I6. Les enseignes sont constituées de matériaux naturels.
I7. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
I8. L'affichage à même la fenestration est évité.
I9. L'éclairage extérieur des enseignes est indirect et doux.
I10. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.21 Secteur rural du chemin de la Montagne

4.21.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone A-10.

4.21.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour un toit plat;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire en cour avant ou latérale impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour un toit plat;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.21.3 Contexte d'aménagement

Le secteur rural du chemin de la Montagne concentre la majorité des vergers encore actifs du territoire hilairemontais et sert de principal accès au mont Saint-Hilaire. Ce faisant, ce secteur agit comme principal pôle touristique local. Son cadre bâti est dominé par une architecture champêtre et par des implantations variées alternant entre éloignement et rapprochement de la rue. Cette répartition inégale des bâtiments, alliée à la végétation clairsemée à proximité du chemin et à la présence de vergers, contribue à créer un corridor paysager dynamique, parfois refermé sur la rue, parfois ouvert vers les paysages du mont Saint-Hilaire ou vers les étendues agricoles. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par une sensibilité paysagère importante dans les choix d'implantation et d'aménagement des terrains ainsi que par un traitement du cadre bâti enraciné dans une architecture champêtre ou agrotouristique typique de la région.

4.21.4 Objectif général

Renforcer la qualité paysagère ainsi que l'identité champêtre et agrotouristique du secteur.

4.21.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur rural du chemin de la Montagne :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame agricole et paysagère.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement ou partiellement séparé du chemin de la Montagne par un autre lot, sauf pour un lot destiné à des fins agricoles.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief et aux limites des milieux hydriques, et limite la fragmentation cadastrale des boisés et milieux humides.
A4. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public, notamment en prévoyant des lots suffisamment larges pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon.
A5. Le remplacement de petits lots par un grand lot est évité lorsque l'opération affecte négativement la trame existante.

4.21.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur rural du chemin de la Montagne :

Objectif B
Maintenir des percées visuelles vers le mont Saint-Hilaire, le pied du plateau et la vallée.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B2. L'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants pour maintenir des percées visuelles de différentes tailles, à partir du chemin de la Montagne, vers le mont Saint-Hilaire ainsi que vers les vergers, le pied du plateau et la vallée du Richelieu.
B3. L'implantation d'un agrandissement joue du contexte (ex. relief, boisés, autres corps, autres constructions) pour diminuer sa visibilité à partir du chemin de la Montagne

Objectif C
Privilégier une implantation respectant le contexte champêtre du secteur.
Critères
C1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite le besoin de remblai ou de déblai.
C2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
C3. L'angle d'implantation des bâtiments reprend celui des bâtiments présents sur les terrains voisins.
C4. L'implantation des bâtiments accessoires est subordonnée au bâtiment principal et réduit leur visibilité à partir du chemin de la Montagne.
C5. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal de manière à mettre en valeur ce dernier tout en réduisant la visibilité des garages à partir du chemin de la Montagne.

4.21.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur rural du chemin de la Montagne :

Objectif D
Préconiser une architecture champêtre harmonieuse.
Critères
D1. Les volumes sont simples et s'articulent autour d'un corps principal de plan carré ou rectangulaire dont l'orientation met en valeur la façade principale par rapport au chemin de la Montagne.
D2. La volumétrie est modulée à la fois de manière à éviter un effet de masse sur le chemin de la Montagne et à ouvrir le champ visuel à partir du chemin vers la montagne ou la vallée.
D3. Les toits sont en pentes ou mansardés à deux versants ou, si le contexte le permet, à 4 versants.
D4. Les façades visibles à partir du chemin de la Montagne sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction et le contexte du chemin de la Montagne (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
D5. Les matériaux de parement évoquent le passé et le présent agricole du secteur, en favorisant notamment la présence de matériaux naturels, notamment sous forme de clins, d'ornementations et de poutres.
D6. Une seule couleur claire de parement unit l'ensemble des façades et une seule couleur, en contraste harmonieux avec la couleur du parement, anime les éléments décoratifs (ex. imposte, chambranle, colonne).
D7. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
D8. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.
D9. Tout bâtiment accessoire détaché visible à partir du chemin de la Montagne présente une volumétrie, une forme de toiture et des matériaux similaires au bâtiment principal.

4.21.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur rural du chemin de la Montagne :

Objectif E
Mettre en valeur la qualité du paysage agricole.
Critères
E1. En cour avant et latérale, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent la plantation d'arbres feuillus à grand déploiement, accompagnés ou non d'herbacées, dont la couronne à maturité se trouve en hauteur afin que le paysage soit visible à partir du chemin de la Montagne, y compris par une vue filtrée.
E2. La plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à petit ou moyen déploiement est concentrée dans les cours arrière afin de dégager au maximum le champ visuel à partir du chemin de la Montagne.
E3. Les entrées charretières et aires de stationnement sont aménagées dans les cours latérales, notamment afin d'ouvrir le champ visuel.
E4. Le nombre d'entrées charretières et les superficies minéralisées en cour avant sont réduits.
E5. Les clôtures en cour avant ou latérale sont en bois ou en pierre.
E6. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.21.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur rural du chemin de la Montagne :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage évoquant le contexte agrotouristique de manière sobre et distinctive.
Critères
F1. Le concept d'affichage s'inscrit dans la réalité agrotouristique du chemin de la Montagne.
F2. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
F3. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
F4. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est limité.
F5. Le design des enseignes (forme, couleur, dimensions) est simple, distinctif et élégant.
F6. Les enseignes sont constituées de matériaux naturels.
F7. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
F8. L'affichage à même la fenestration est évité.
F9. L'éclairage extérieur des enseignes est indirect et doux.
F10. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et se situent entre le chemin de la Montagne et les bâtiments de manière à augmenter leur visibilité sur le chemin sans empiéter dans le champ visuel des cours latérales.
F11. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux naturels qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.22 Secteur du Village de la Montagne

4.22.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans les zones H-115, H-115-1, H-116 et CA-4.

4.22.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction, reconstruction ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures sur les façades avant et latérales;
    d) Le remplacement des matériaux de parement sur les façades avant et latérales;
    e) Le remplacement des matériaux de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment accessoire en cour avant ou latérale impliquant :
    a) La modification de la hauteur de la construction, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf l'installation d'une clôture, d'un muret ou d'une haie en cour arrière ainsi que la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.22.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du Village de la Montagne correspond à l'un des deux foyers de colonisation du territoire de Mont-Saint-Hilaire. La mobilisation de la force hydraulique du ruisseau descendant du lac Hertel a ainsi permis l'implantation de plusieurs moulins, accélérant le développement d'un noyau abritant des activités économiques dynamiques durant le 18e et le 19e siècle. Les origines particulières de ce noyau historique s'expriment aujourd'hui dans le tracé pentu ou étroit des rues, dans la relative densité du cadre bâti malgré son contexte rural et dans la présence de nombreux immeubles patrimoniaux. En outre, sa proximité aux espaces de conservation de la montagne, sa généreuse canopée et sa position excentrée assurent au secteur une ambiance de quiétude quasi-forestière appréciée des personnes qui l'habitent. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de continuité par la valorisation du cadre bâti, en particulier le patrimoine bâti, et par des aménagements offrant une transition entre les milieux naturels du mont Saint-Hilaire et les espaces agricoles de son piémont.

4.22.4 Objectif général

Mettre en valeur la qualité paysagère et patrimoniale du noyau historique du Village de la Montagne.

4.22.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du Village de la Montagne :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame historique et au contexte biophysique.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante.
A2. Les lots sont de forme régulière, si possible de forme quadrilatérale, et l'opération n'a pas pour effet de créer un lot qui est entièrement séparé d'une emprise de rue par un autre lot.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief et aux limites des milieux hydriques, et limite la fragmentation cadastrale des boisés et milieux humides.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A5. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public, notamment en prévoyant des lots suffisamment larges pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon.

4.22.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur du Village de la Montagne :

Objectif B
Privilégier une implantation en harmonie avec le contexte du Village de la Montagne.
Critères
B1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite la nécessité de remblai ou déblai ou, à défaut, les constructions sont éloignées des limites du terrain et des boisés.
B2. La localisation des bâtiments permet de conserver le maximum d'arbres matures existants.
B3. L'implantation de la façade principale s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B4. L'implantation d'un corps avec une architecture contemporaine, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, se limite aux terrains adjacents aux rues Berger, Béique et Viens et joue du contexte (ex. relief, boisés, autres corps, autres constructions) pour diminuer sa visibilité à partir du domaine public.
B5. L'implantation des bâtiments accessoires est subordonnée au bâtiment principal.
B6. Les bâtiments accessoires physiquement reliés au bâtiment principal, y compris les garages intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont implantés en retrait du corps principal.

4.22.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur du Village de la Montagne :

Objectif C
Sur les chemins de la Montagne et des Moulins, préconiser une architecture s'inscrivant dans l'architecture d'un ancien noyau villageois.
Critères
C1. Les volumes sont simples et s'articulent autour d'un corps principal de plan carré ou rectangulaire.
C2. Les toits sont en pentes ou mansardés à deux versants ou, si le contexte le permet, à quatre versants.
C3. Les façades principales sont animées par une répartition ordonnée et équilibrée d'éléments architecturaux et d'ornementation cohérents avec le style de la construction et le contexte du Village de la Montagne (ex. grande fenestration, lucarnes, impostes, etc.).
C4. Les matériaux de parement sont constitués de clin et/ou de pierre naturelle.
C5. Une seule couleur claire de parement unit l'ensemble des façades et une seule couleur, en contraste harmonieux avec la couleur du parement, anime les éléments décoratifs (ex. imposte, chambranle, colonne).
C6. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
C7. Tout bâtiment accessoire attaché au bâtiment principal est intégré à l'architecture du corps principal.
C8. Tout bâtiment accessoire détaché visible à partir du chemin de la Montagne présente une volumétrie, une forme de toiture et des matériaux similaires au bâtiment principal.

Objectif D
Sur les rues Berger, Béique et Viens, privilégier une architecture contemporaine inscrite dans des inspirations historiques et champêtres.
Critères
D1. Les volumes sont simples et s'articulent autour d'un corps principal de plan carré ou rectangulaire.
D2. Les toits sont en pentes à deux versants ou, si le contexte le permet, à quatre versants.
D3. Les façades principales sont animées par des composantes dynamiques, dont des ouvertures généreuses.
D4. Les façades aveugles sont évitées et les murs avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
D5. Les matériaux de parement et la palette de couleurs sont sobres et s'intègrent au contexte.
D6. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.
D7. Les garages physiquement reliés au bâtiment principal, qu'ils soient intégrés, attenants ou détachés avec un couloir d'accès, sont assimilés au corps principal par la subordination de leur volume à ce dernier et par l'utilisation des mêmes matériaux, ainsi que de la même palette de couleurs, que le corps principal.
D8. Tout bâtiment accessoire détaché visible à partir d'une rue présente une volumétrie, une forme de toiture et des matériaux similaires au bâtiment principal.

4.22.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du Village de la Montagne :

Objectif E
Mettre en valeur le paysage naturel entre montagne et vergers.
Critères
E1. Sur le chemin de la Montagne, l'aménagement prévoit une seule aire de stationnement étroite en cour latérale.
E2. Ailleurs que sur le chemin de la Montagne, l'aménagement prévoit une seule aire de stationnement en cour latérale ou avant.
E3. Les clôtures incluent du bois et/ou de la pierre pouvant être associés à du métal ornemental.
E4. Les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent les arbres feuillus à grand déploiement dont la couronne à maturité se trouve en hauteur de manière à créer une canopée généreuse.
E5. Les superficies affectées par un remblai ou un déblai sont minimisées afin de réduire le changement du relief naturel du site et de l'écoulement naturel des eaux ainsi que de réduire les impacts paysagers négatifs (ex. effet de muraille) sur les emprises publiques adjacentes.

4.22.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du Village de la Montagne :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre adapté au contexte du noyau patrimonial et historique du Village de la Montagne.
Critères
F1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
F2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
F3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des terrains est limité.
F4. Le design des enseignes (forme, couleur, dimensions) est simple, distinctif et élégant.
F5. Les enseignes sont constituées de matériaux naturels.
F6. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
F7. L'affichage à même la fenestration est évité.
F8. L'éclairage extérieur des enseignes est indirect et doux.
F9. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

Section 4.23 Secteur des réserves naturelles

4.23.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone CONS-3.

4.23.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Construction ou reconstruction d'un bâtiment ayant une superficie d'implantation d'au moins 30 m^2;
2. Agrandissement de la superficie d'implantation d'un bâtiment ayant une superficie projetée d'au moins 30 m^2;
3. Rénovation ou modification du manoir Gault ou du pavillon d'accueil impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
4. Aménagement ou modification d'une aire de stationnement, d'un débarcadère, d'une aire de chargement et de déchargement ou d'une aire d'entreposage;
5. Installation ou modification de l'affichage.

4.23.3 Contexte d'aménagement

Le secteur des réserves naturelles correspond principalement à la réserve Gault et aux terrains municipaux de conservation en périphérie. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de conservation par la réduction des impacts de toute intrusion humaine dans ce milieu de haute valeur pour le maintien de la biodiversité locale et régionale.

4.23.4 Objectif général

Limiter les empiètements anthropiques dans les réserves naturelles à ce qui est strictement nécessaire pour l'accès à la nature, pour la recherche scientifique ou pour l'organisation d'activités d'interprétation.

4.23.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur des réserves naturelles :

Objectif A
Préconiser des opérations cadastrales participant à la conservation de milieux naturels continus, complets et dynamiques.
Critères
A1. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief et aux limites des milieux hydriques, et limite la fragmentation cadastrale des boisés et milieux humides.
A2. Le nombre de lots est réduit à ce qui est strictement nécessaire aux activités qui y prennent place.

4.23.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation dans le secteur des réserves naturelles :

Objectif B
Minimiser les intrusions de constructions dans les milieux naturels.
Critères
B1. L'implantation des constructions minimise le déboisement, particulièrement en protégeant les arbres ayant une grande valeur écologique, et maximise les espaces de reboisement et de conservation.
B2. La localisation des constructions respecte le relief et limite la nécessité de remblai ou de déblai. À défaut, les ouvrages et les constructions sont éloignés des boisés et friches afin de réduire les impacts de remblais ou de déblais sur les milieux naturels.
B3. Les constructions sont éloignées au maximum des milieux humides.

4.23.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture dans le secteur des réserves naturelles :

Objectif C
Préconiser une architecture durable exprimant la fonction scientifique ou écotouristique de l'immeuble.
Critères
C1. La volumétrie des bâtiments optimise les espaces intérieurs nécessaires aux activités qui y sont projetées.
C2. L'organisation des espaces intérieurs et de la volumétrie favorisent la verticalité du bâtiment afin de réduire son emprise au sol.
C3. L'orientation du bâtiment et sa fenestration contribuent à son efficacité énergétique.
C4. Les matériaux de parement évoquent la nature et la contemporanéité, en alliant verre, bois et matériaux contemporains, et contribuent à la création d'un ensemble cohérent et distinctif unissant toutes les façades du bâtiment.
C5. La palette de couleurs est sobre et inspirée du contexte naturel.
C6. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
C7. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
C8. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

Objectif D
Maintenir l'identité architecturale du manoir Gault et du pavillon d'accueil.
Critères
D1. Le volume, le plan d'implantation et la forme de la toiture du corps d'origine sont conservés et mis en valeur.
D2. La forme, le type et l'ornementation des ouvertures d'origine sont conservés.
D3. Les détails architecturaux d'origine sont conservés.
D4. Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures et les éléments en saillie ont une texture et une couleur similaires aux matériaux d'origine.
D5. Tout agrandissement de l'immeuble d'intérêt patrimonial est traité de manière que le corps d'origine se distingue nettement, soit en assurant un traitement architectural discret pour l'agrandissement ou, a contrario, en embrassant un caractère contemporain contrastant fortement avec le corps d'origine.

4.23.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur des réserves naturelles :

Objectif E
Minimiser les impacts négatifs liés aux superficies minéralisées.
Critères
E1. Les aires d'entreposage et les aires de chargement et de déchargement sont dissimulées par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel à partir des espaces destinés au public.
E2. L'aménagement d'une aire de stationnement prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.
E3. Les surfaces des cases de stationnement sont en matériau perméable de couleur claire.

4.23.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur des réserves naturelles :

Objectif F
Favoriser un mode d'affichage sobre adapté au contexte de conservation.
Critères
F1. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support est limité au strict nécessaire.
F2. Les dimensions, le design, les couleurs et l'éclairage des enseignes évoquent le contexte naturel.
F3. Les enseignes sont constituées de matériaux naturels.

Section 4.24 Secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD

4.24.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-67.

4.24.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.24.3 Contexte d'aménagement

Le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD vise la zone H-67, présentement occupée par le garage municipal. Cette zone correspond à des terrains, situés entre la gare de Mont-Saint-Hilaire et le corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, qui sont visés par le PPU intitulé « Document de planification de l'aire TOD du secteur de la gare ». Cette planification souhaite la création d'un milieu relativement dense, avec certains commerces au rez-de-chaussée donnant sur un nouveau boulevard, qui offrirait une variété de typologies, une trame perméable favorisant la mobilité active et des espaces publics de bonne qualité. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par la constitution d'une offre résidentielle dense et diversifiée ainsi que par une forme urbaine pensée pour le transport collectif et actif (*transit-oriented development, TOD)*.

4.24.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie dense, durable et mixte dans l'aire TOD de Mont-Saint-Hilaire.

4.24.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales qui invitent à la marche et à une riche mixité de bâtiments en relation avec des espaces verts communs.
Critères
A1. Le projet de lotissement est planifié de façon à diviser le projet en phases de réalisation.
A2. Le lotissement maintient une transition harmonieuse entre le nouveau projet et les secteurs existants, notamment par la préservation de la canopée et par l'aménagement de zones de transition, et par le respect du gabarit des bâtiments.
A3. La largeur et la profondeur des terrains sont en relation étroite avec celles des bâtiments et les dimensions des lots ne sont pas nécessairement homogènes.
A4. Les parcelles présentent un front sur rue étroit par rapport à la profondeur du lot.
A5. L'orientation des lots permet de tirer profit de l'orientation solaire et des perspectives visuelles.

Objectif B
Établir une trame urbaine perméable qui contribue à la vie des quartiers.
Critères
B1. Le plan d'ensemble préconise les courtes distances et il est planifié de façon à faciliter l'accès à la gare de train, aux parcours actifs, aux services de proximité et aux espaces verts.
B2. Le tracé des rues permet de connecter le nouveau secteur aux milieux de vie voisins tout en minimisant la circulation de transit des automobiles.
B3. Les parcours actifs sont continus et connectent les espaces verts entre eux.
B4. Le projet d'opération cadastrale établit les servitudes requises, le cas échéant, comme le partage d'aires communes (aires de stationnement, entrée charretière…), d'espaces semi-privés (zone de non-construction, jardins, cours…) ou encore de sentiers piétons.

4.24.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation des constructions dans le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD :

Objectif C
Implanter les bâtiments de façon à créer un milieu agréable et sécuritaire pour la mobilité active.
Critères
C1. Les bâtiments sont préférablement contigus et implantés près de la rue.
C2. Les entrées principales sont attrayantes et elles donnent sur la rue.
C3. Les aires de stationnement ne sont pas traitées de façon individuelle, mais elles sont préférablement regroupées pour permettre l'aménagement d'espaces verts appropriables par les résidents.
C4. Des cours arrière mixtes comprenant une partie privée et une partie semi-privée sont privilégiées.
C5. Une transition est créée entre le bâti de la rue Vendôme et le nouveau secteur.
C6. Les parcelles des bâtiments situés à proximité de la voie ferrée font l'objet d'un écran végétalisé.

4.24.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture des constructions dans le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD :

Objectif D
Concevoir une architecture diversifiée et de qualité qui se distingue de la production de masse standardisée.
Critères
D1. La conception collective d'un projet d'habitat est encouragée.
D2. Les entrées du bâtiment sont mises en valeur, notamment la porte d'entrée principale, et leur niveau d'accès s'apparente au niveau de la rue (accessibilité universelle).
D3. L'architecture des bâtiments favorise l'aménagement unique de courettes, de balcons vastes qui peuvent être asymétriques ou de terrasses conçues sur basilaire ou sur un toit pour satisfaire les besoins des ménages vivant sur différents étages.
D4. Les bâtiments contigus comportant une façade principale étroite sont encouragés.
D5. Les quatre façades sont attractives et riches en détails.
D6. Les matériaux sont nobles et sobres. L'aluminium, le clin de vinyle ou de fibre de béton ne sont pas les matériaux dominants.

Objectif E
Concevoir une architecture d'esprit durable qui valorise des priorités sociales, environnementales et énergétiques.
Critères
E1. L'accès principal au bâtiment doit se démarquer par sa composition architecturale, l'agencement des matériaux et le niveau de détail.
E2. De larges sections de fenêtres sont prévues pour favoriser l'éclairage naturel.
E3. Les balcons ou loggias sont conçus dans l'esprit d'une terrasse qui possède des dimensions supérieures.
E4. Une attention est portée aux textures et au souci du détail afin de créer un environnement attrayant pour les usagers et les piétons.
E5. L'architecture maximise les surfaces verdies en profitant des murs, du toit et des balcons.

4.24.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD :

Objectif F
Concevoir des espaces extérieurs qui sont appropriables par les résidents et qui mettent en valeur la vie de quartier.
Critères
F1. Les espaces verts à la fois privatifs et communs sont propices à l'intimité, à la détente et à la socialisation.
F2. Les espaces cour progressent graduellement du privé au semi-privé pour se prolonger vers l'espace public.
F3. Un espace tampon permet la transition entre les secteurs établis et les nouveaux aménagements.
F4. Les nuisances visuelles sont minimisées et les équipements techniques sont dissimulés par des plantations.
F5. Les cours avant sont végétalisées de couvre-sol et de plantation indigène.
F6. Les constructions accessoires sont mises en commun et s'harmonisent au concept architectural du bâtiment principal.
F7. Sur le boulevard de la Gare, les intersections sont mises en valeur par des aménagements paysagers permettant de bien encadrer l'espace.

.

Objectif G
Créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.
Critères
G1. Des liens piétons et cyclables sont prévus entre les différents espaces et en cœur d'ilots.
G2. Des espaces aménagés sont prévus pour les bicyclettes.
G3. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation et favoriser la mobilité active.
G4. Le stationnement n'entre pas en conflit avec le parcours de mobilité active.

Objectif H
Améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager.
Critères
H1. Les arbres matures sont conservés et dictent la forme du projet.
H2. Des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager.
H3. Les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.
H4. Les aires de stationnement limitent l'abattage des arbres et sont regroupées pour en diminuer le nombre.
H5. Les surfaces minéralisées sont réduites et, lorsque nécessaire, elles sont construites préférablement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation.

4.24.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur des ateliers municipaux de l'aire TOD :

Objectif I
Concevoir des enseignes sobres qui valorisent l'architecture et le cadre de vie du boulevard de la Gare.
Critères
I1. L'enseigne est positionnée près de l'entrée de l'unité commerciale. Lorsque positionnée en bandeau au-dessus d'une baie vitrée, sa largeur ne dépasse pas celle de la vitrine commerciale et respecte la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur l'étage.
I2. L'enseigne aux lignes épurées est non lumineuse ou éclairée par réflexion ou projection.
I3. Les dimensions et les matériaux de l'enseigne sont sobres et respectent les lignes de composition de la façade.
I4. Le message est concis et évite de surcharger l'enseigne par une trop grande diversité d'informations ou de couleurs.

Section 4.25 Secteur de l'ancien camping de l'aire TOD

4.25.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-68.

4.25.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.25.3 Contexte d'aménagement

Le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD correspond aux terrains à développer de la zone H-68, anciennement occupée par un camping et présentant une canopée importante. Ce secteur correspond à une grande superficie située entre la gare de Mont-Saint-Hilaire et le corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et est visé par le PPU intitulé « Document de planification de l'aire TOD du secteur de la gare ». L'intention de cette planification est d'y développer un milieu de vie reprenant les caractéristiques du camping et préservant un maximum d'arbres matures présents sur le terrain. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par la constitution d'une offre résidentielle dense et diversifiée ainsi que par une forme urbaine pensée pour préserver les arbres matures et orientée vers le transport actif et collectif (t*ransit-oriented development, TOD)*.

4.25.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie convivial, animé et accessible dans l'aire TOD de Mont-Saint-Hilaire.

4.25.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site.
Critères
A1. Le projet de lotissement s'appuie sur une analyse rigoureuse des caractéristiques environnementales et paysagères du site et de son contexte.
A2. Le plan de développement intègre une zone de protection optimale (ZPO) autour des arbres à haut potentiel de biodiversité à moins d'être de dimension.
A3. Les dimensions et la forme des lots s'ajustent aux zones de protection qui sont issues du document « Plan de découpage des différentes zones de protection site camping Laurier ».
A4. La largeur et la profondeur des terrains sont en relation étroite avec celle des bâtiments et les dimensions des lots ne sont pas nécessairement homogènes afin de valoriser la présence des arbres matures.
A5. Le lotissement maintient une transition harmonieuse entre le nouveau projet et les secteurs existants notamment par la préservation de la canopée, par l'aménagement de zones de transition et par le respect du gabarit des bâtiments.
A6. L'orientation des lots permet de tirer profit de l'orientation solaire et des perspectives visuelles.

Objectif B
Établir une trame urbaine perméable qui contribue à la vie des quartiers.
Critères
B1. Le plan d'ensemble préconise les courtes distances et il est planifié de façon à faciliter l'accès à la gare de train, aux parcours actifs, aux services de proximité et aux espaces verts.
B2. Le tracé des rues permet de connecter le nouveau secteur aux milieux de vie voisins tout en minimisant la circulation de transit des automobiles.
B3. Les parcours actifs sont continus et connectent les espaces verts entre eux.
B4. Le projet d'opération cadastrale établit les servitudes requises, le cas échéant, comme le partage d'aires communes (aires de stationnement, entrée charretière…), d'espaces semi-privés (zone de non-construction, jardins, cours…) ou encore de sentiers piétons.

4.25.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation des constructions dans le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD :

Objectif C
Implanter les bâtiments de façon à tirer profit de la maturité des arbres.
Critères
C1. Les bâtiments sont implantés de façon à prendre en considération la présence des arbres situés dans les périmètres de protection.
C2. Les aires de stationnement ne sont pas traitées de façon individuelle, mais elles sont préférablement regroupées aux endroits où les arbres peuvent faire l'objet d'abattage.
C3. La marge avant du bâtiment est réduite et s'harmonise au tracé des chemins de terre battue de l'ancien camping.
C4. Les bâtiments sont préférablement contigus et composés d'un volume fin permettant de s'intégrer au sein du couvert végétal.
C5. Des cours arrière mixtes comprenant une partie privée et une partie semi-privée sont privilégiées.

Objectif D
Implanter les bâtiments de façon à tirer profit de la maturité des arbres.
Critères
D1. La marge avant est réduite afin de contribuer à l'animation de la rue et des parcours de mobilité active.
D2. Les entrées et les façades principales donnent sur le boulevard.
D3. Une transition est créée entre le cadre bâti des nouvelles habitations sur le site de l'ancien camping et les bâtiments adjacents ou mitoyens ayant front sur le boulevard de la Gare.

4.25.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture des constructions dans le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD :

Objectif E
Concevoir une architecture diversifiée et de qualité qui se distingue de la production de masse standardisée.
Critères
E1. La conception collective d'un projet d'habitat est encouragée.
E2. Les entrées du bâtiment sont mises en valeur, notamment la porte d'entrée principale, et leur niveau d'accès s'apparente au niveau de la rue (accessibilité universelle).
E3. L'architecture des bâtiments favorise l'aménagement unique de courettes, de balcons vastes qui peuvent être asymétriques ou de terrasses conçues sur basilaire ou sur un toit pour satisfaire les besoins des ménages vivant sur différents étages.
E4. Les bâtiments contigus comportant une façade principale étroite sont encouragés.
E5. Les quatre façades sont attractives et riches en détails.
E6. Les matériaux sont nobles et sobres. L'aluminium, le clin de vinyle ou de fibre de béton ne sont pas les matériaux dominants.

Objectif F
Concevoir une architecture d'esprit durable qui valorise des priorités sociales, environnementales et énergétiques.
Critères
F1. Les unités de logement sont conçues pour accueillir une diversité de ménages.
F2. Les garages en souterrain et les sous-sols ne sont pas encouragés.
F3. Le rez-de-chaussée des immeubles donnant sur le boulevard de la Gare se prête à la polyvalence. Il est conçu de façon à pouvoir accueillir différentes activités telles qu'une unité de logement, une activité commerciale de petite surface ou encore un logement pour personne à mobilité réduite. Il contient peu de surface de murs aveugles.
F4. L'architecture maximise les surfaces verdies en profitant des murs, du toit et des balcons.
F5. Les composantes architecturales misent sur la construction écologique, l'atténuation du bruit et des vibrations provenant de la voie ferrée et l'efficacité énergétique.

4.25.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD :

Objectif G
Concevoir des aménagements intégrés au couvert végétal qui mettent en valeur la vie de quartier.
Critères
G1. Les espaces verts à la fois privatifs et communs sont propices à l'intimité, à la détente et à la socialisation.
G2. Les espaces cour progressent graduellement du privé au semi-privé pour se prolonger vers l'espace public.
G3. Un espace tampon permet la transition entre les secteurs établis et les nouveaux aménagements.
G4. Les nuisances visuelles sont minimisées et les équipements techniques sont dissimulés par des plantations.
G5. Les cours avant sont végétalisées de couvre-sol et de plantations indigènes.
G6. Les constructions accessoires sont mises en commun et s'harmonisent au concept architectural du bâtiment principal.
G7. Sur le boulevard de la Gare, les intersections sont mises en valeur par des aménagements paysagers permettant de bien encadrer l'espace.

Objectif H
Créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et sécuritaire des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.
Critères
H1. Des liens piétons et cyclables sont prévus entre les différents espaces et en cœur d'ilots.
H2. Des espaces aménagés sont prévus pour les bicyclettes.
H3. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation et favoriser la mobilité active.
H4. Le stationnement n'entre pas en conflit avec le parcours de mobilité active.

Objectif I
Améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager.
Critères
I1. Les arbres matures sont conservés et dictent la forme du projet.
I2. Des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager.
I3. Les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.
I4. Les aires de stationnement limitent l'abattage des arbres et sont regroupées pour en diminuer le nombre.
I5. Les surfaces minéralisées sont réduites et, lorsque nécessaire, elles sont construites préférablement à l'aide de pavés perméables ou autre système permettant la percolation.

4.25.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur de l'ancien camping de l'aire TOD :

Objectif J
Concevoir des enseignes sobres qui valorisent l'architecture et le cadre de vie du boulevard de la Gare.
Critères
J1. L'enseigne est positionnée près de l'entrée de l'unité commerciale. Lorsque positionnée en bandeau au-dessus d'une baie vitrée, sa largeur ne dépasse pas celle de la vitrine commerciale et respecte la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur l'étage.
J2. L'enseigne aux lignes épurées est non lumineuse ou éclairée par réflexion ou projection.
J3. Les dimensions et les matériaux de l'enseigne sont sobres et respectent les lignes de composition de la façade.
J4. Le message est concis et évite de surcharger l'enseigne par une trop grande diversité d'information ou de couleurs.

Section 4.26 Secteur du Flanc nord

4.26.1 Territoire d'application

La présente section vise tout immeuble situé dans la zone H-60.

4.26.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Toute opération cadastrale;
2. Construction ou reconstruction d'un bâtiment;
3. Agrandissement ou modification de la superficie d'implantation d'un bâtiment;
4. Rénovation ou modification d'un bâtiment impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture;
5. Aménagement de terrain, sauf la construction ou la modification d'un fossé, d'un ponceau ou d'une canalisation de fossé ou de cours d'eau;
6. Installation ou modification de l'affichage.

4.26.3 Contexte d'aménagement

Le secteur du Flanc Nord rassemble les terrains en développement situés à l'interface entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et les quartiers de faible densité du piémont du mont Saint-Hilaire. Ce secteur est inclus au PPU intitulé « Document de planification de l'aire TOD du secteur de la gare », une planification qui souhaite la création d'un milieu de vie répondant aux besoins en habitation de la collectivité à proximité du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. De manière complémentaire, la planification du secteur vise également une approche durable misant sur l'amélioration des espaces naturels et sur la réduction des ruptures d'échelles avec les quartiers existants. En conséquence, les projets dans ce secteur devraient s'inscrire dans une logique de transformation par la constitution d'une offre résidentielle dense et diversifiée ainsi que par la création d'espaces verts suffisants pour atténuer les effets sur les quartiers voisins liés à l'apparition de ce nouveau quartier.

4.26.4 Objectif général

Contribuer à la création d'un milieu de vie complet et durable valorisant les milieux naturels urbains et répondant aux besoins de la collectivité en matière d'habitation.

4.26.5 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement dans le secteur du Flanc Nord :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site.
Critères
A1. Le projet de lotissement est planifié de façon à diviser le projet en phases de réalisation.
A2. Le projet de lotissement s'appuie sur une analyse rigoureuse des caractéristiques environnementales et paysagères du site et de son contexte.
A3. Les zones de développement sont définies en fonction des zones de conservation.
A4. Les zones de conservation ont la forme la plus simple et la plus massive possible.
A5. Le lotissement maintient une transition harmonieuse entre le nouveau projet et les secteurs existants notamment par la préservation de la canopée, par l'aménagement de zones de transition et par le respect du gabarit des bâtiments.
A6. Les dimensions et la forme des lots s'ajustent aux zones de conservation.
A7. La largeur et la profondeur des terrains sont en relation étroite avec celles des bâtiments et les dimensions des lots ne sont pas nécessairement homogènes afin de valoriser les caractéristiques naturelles du secteur.
A8. L'orientation des lots permet de tirer profit des perspectives visuelles.

Objectif B
Établir une trame urbaine perméable qui contribue à la vie des quartiers.
Critères
B1. Le plan d'ensemble préconise les courtes distances et il est planifié de façon à faciliter l'accès à la gare de train, aux parcours actifs, aux services de proximité et aux espaces verts.
B2. Le tracé des rues permet de connecter le nouveau secteur aux milieux de vie voisins tout en minimisant la circulation de transit des automobiles.
B3. Les parcours actifs sont continus et connectent les espaces verts entre eux.
B4. Le projet d'opération cadastrale établit les servitudes requises, le cas échéant, comme le partage d'aires communes (aires de stationnement, entrée charretière…), d'espaces semi-privés (zone de non-construction, jardins, cours…) ou encore des sentiers piétons.

4.26.6 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation des constructions dans le secteur du Flanc Nord :

Objectif C
Implanter les bâtiments de façon à créer un milieu agréable pour la mobilité active.
Critères
C1. Les bâtiments sont implantés près de la rue.
C2. Les entrées principales sont attrayantes, elles donnent sur la rue et elles comportent un niveau d'accès qui s'apparente au niveau de la rue (accessibilité universelle).
C3. Les aires de stationnement sont préférablement intérieures et permettent l'aménagement d'espaces verts appropriables par les résidents.
C4. Dans le cas des aires de stationnement extérieures, les surfaces sont aménagées dans les cours où les espaces verts ne peuvent être optimisés et celles-ci sont regroupées afin de maximiser les espaces libres.
C5. Une transition est créée entre le bâti des rues Lorraine, Bélair, des Plaines et du Massif et le nouveau secteur.

4.26.7 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture des constructions dans le secteur du Flanc Nord :

Objectif D
Établir une facture architecturale qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de Mont-Saint-Hilaire.
Critères
D1. Développer un parti architectural qui puisse tirer profit des éléments naturels du secteur.
D2. Le traitement des façades présente une composition d'ensemble cohérente.
D3. Les composantes architecturales permettent d'éviter la banalisation des façades et l'effet de masse du bâtiment.
D4. Les matériaux à caractère noble et durable sont favorisés sur les quatre façades. L'aluminium, le clin de vinyle ou de fibre de béton ne sont pas les matériaux dominants.

Objectif E
Apporter un soin particulier à l'articulation des différentes composantes architecturales du bâtiment.
Critères
E1. L'accès principal au bâtiment doit se démarquer par sa composition architecturale, l'agencement des matériaux et le niveau de détail.
E2. De larges sections de fenêtres sont prévues pour favoriser l'éclairage naturel.
E3. Les balcons ou loggias sont conçus dans l'esprit d'une terrasse qui possède des dimensions supérieures.
E4. Une attention est portée aux textures et au souci du détail afin de créer un environnement attrayant pour les usagers et les piétons.
E5. L'architecture maximise les surfaces verdies en profitant des murs, du toit et des balcons.

4.26.8 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains dans le secteur du Flanc nord :

Objectif F
Assurer une ambiance accueillante intéressante pour tous.
Critères
F1. Les aménagements paysagers maximisent les espaces de plantation et ils permettent une continuité entre les domaines public et privé.
F2. Un équilibre est créé entre les espaces ombragés et ensoleillés.
F3. Le mobilier urbain invite à la détente et contribue à l'animation des lieux.

Objectif G
Créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes.
Critères
G1. Des liens piétons et cyclables sont prévus entre les différentes fonctions de l'espace.
G2. Des allées piétonnières relient l'aire de stationnement aux entrées de bâtiments.
G3. Des espaces aménagés sont prévus pour les bicyclettes.
G4. Les accès véhiculaires sont aménagés de façon à réduire les conflits de circulation.

Objectif H
Améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager.
Critères
H1. La végétation existante est préférablement préservée et intégrée aux aménagements paysagers.
H2. Des espaces de biorétention sont intégrés au plan d'aménagement paysager.
H3. Les plantations bénéficient d'un système d'irrigation provenant de la récupération des eaux de pluie.
H4. Les surfaces minéralisées sont limitées. Les surfaces perméables sont préférables.

4.26.9 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage dans le secteur du Flanc nord :

Objectif I
Favoriser un mode d'affichage sobre et respectueux des caractéristiques paysagères du secteur.
Critères
I1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
I2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
I3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
I4. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment.
I5. L'affichage à même la fenestration est un complément d'affichage et se coordonne à la fois avec le concept d'affichage global du site et celui de l'établissement.
I6. Lorsque l'éclairage est intégré au boitier de l'enseigne, les faces du système d'affichage ont une section opaque ne permettant que l'éclairage du lettrage en soirée.

CHAPITRE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À CERTAINES INTERVENTIONS EN DEHORS D'UN SECTEUR D'APPLICATION

Section 5.1 Lotissement

5.1.1 Champ d'application

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent à toute opération cadastrale sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire, sauf une des opérations cadastrales suivantes :

1. Toute opération assujettie à une section du chapitre 4;
2. Toute opération en dehors du périmètre d'urbanisation impliquant uniquement la création de lots non desservis.

5.1.2 Objectif général

Favoriser des opérations cadastrales contribuant au maintien ou à la création d'une trame cohérente, complète et adaptée au milieu d'insertion.

5.1.3 Objectifs et critères relatifs au lotissement

Les objectifs et critères suivants s'appliquent au lotissement :

Objectif A
Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante et au contexte biophysique.
Critères
A1. L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante ou créent une nouvelle trame cohérente en limitant les fractures avec la trame existante.
A2. La forme et les dimensions des lots assurent la création de superficies suffisantes pour y permettre l'installation de constructions, activités ou usages adaptés au milieu.
A3. La forme des lots prend en compte la topographie naturelle du site et le contexte environnemental, notamment en s'adaptant au relief et aux limites des milieux hydriques, et limite la fragmentation cadastrale des boisés et milieux humides.
A4. Lorsqu'un bâtiment est présent sur le terrain visé, l'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un lot qui se situe entièrement ou partiellement entre le bâtiment et une emprise de rue à proximité.
A5. Lorsqu'applicable, la forme et les dimensions des lots assurent la création ou le maintien de percées visuelles vers les éléments significatifs du paysage à partir du domaine public, notamment en prévoyant des lots suffisamment larges pour que leur occupation par des constructions n'obstrue pas l'horizon.

Section 5.2 Usage du groupe « Habitation (H) »

5.2.1 Champ d'application

La présente section vise tout immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal du groupe « Habitation » sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire, sauf dans les cas suivants :

1. Tout immeuble assujetti à la section 3.2 sur les projets intégrés;
2. Tout immeuble assujetti à une section du chapitre 4;
3. Tout immeuble abritant un usage mixte.

5.2.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Construction ou reconstruction d'un bâtiment principal;
2. Agrandissement de la superficie d'implantation d'un bâtiment principal en cour avant ou latérale;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant la modification de la hauteur du bâtiment ou de la volumétrie, y compris par l'ajout d'un étage ou la modification de la toiture;
4. Construction ou agrandissement d'un garage détaché en cour avant ou latérale.

5.2.3 Objectif général

Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les résidences et les garages détachés servant un usage résidentiel, notamment afin de réduire les ruptures d'échelles.

5.2.4 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal du groupe « Habitation » :

Objectif A
Privilégier une implantation respectant le caractère du site et du secteur d'insertion.
Critères
A1. La localisation des bâtiments respecte le relief et limite la nécessité de remblai ou de déblai ou, à défaut, les ouvrages et les constructions sont éloignés des limites du terrain, des boisés et des milieux humides afin de réduire les impacts des remblais ou des déblais sur les milieux naturels et sur les propriétés voisines.
A2. L'implantation des constructions minimise l'abattage d'arbre et le déboisement, particulièrement en protégeant les arbres ayant une grande valeur écologique, et maximise les espaces à l'état naturel.
A3. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
A4. L'implantation de tout bâtiment accessoire est subordonnée à l'implantation du bâtiment principal.

5.2.5 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal du groupe « Habitation » :

Objectif B
Intégrer harmonieusement le bâtiment au cadre bâti existant.
Critères
B1. La volumétrie de la construction reprend ou évoque les volumes présents dans l'environnement immédiat.
B2. La forme de la toiture reprend celle qui domine les toitures des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
B3. Le volume du bâtiment ne cause pas un effet de masse ou d'écrasement sur les bâtiments voisins.
B4. La différence de hauteur entre le faîte du toit du bâtiment principal projeté et celui des toits des bâtiments principaux voisins est réduite.
B5. La volumétrie des bâtiments accessoires est subordonnée à celle des bâtiments principaux sur le terrain et, dans une moindre mesure, sur les terrains voisins.

Objectif C
Favoriser une architecture soignée intégrée au contexte d'insertion.
Critères
C1. Les façades principales des bâtiments principaux sont animées par une entrée mise en valeur et par des éléments architecturaux dynamiques qui sont cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, variation de matériaux, balcons, etc.).
C2. Les façades latérales sont traitées avec soin et offrent minimalement un traitement reprenant, même sous une forme simplifiée, certains éléments architecturaux de la façade principale.
C3. Les matériaux de parement sont sobres et adaptés au contexte d'insertion.
C4. La palette de couleurs est sobre et adaptée au contexte d'insertion.
C5. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.

L'objectif suivant s'applique uniquement à un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal du groupe « Habitation » qui est identifié comme immeuble moderne d'exception au *Repérage de l'architecture moderne significative de Mont-Saint-Hilaire*, intégré à l'annexe C du présent règlement, ou qui a été construit entre 1945 et 1970 et qui est situé dans un ensemble représentatif de l'architecture moderne identifié à la même annexe :

Objectif D
Préserver les caractéristiques particulières de l'architecture moderne représentative du développement de la banlieue québécoise dans le contexte hilairemontais.
Critères
D1. Le volume et le plan d'implantation du corps d'origine sont conservés et mis en valeur.
D2. L'angle et le type de toiture d'origine sont conservés, y compris par le prolongement du toit pour intégrer un agrandissement.
D3. La répartition fonctionnelle des ouvertures est maintenue.
D4. L'utilisation de maçonnerie et de clin s'inscrit dans le parti architectural d'origine.
D5. Les éléments architecturaux en saillie reprennent des formes et des styles qui évoquent le caractère d'origine de l'immeuble.
D6. Tout agrandissement s'inscrit dans la continuation du corps d'origine au niveau des volumes et intègre une matérialité identique ou complémentaire au corps d'origine.

Section 5.3 Usage des groupes autres que « Habitation »

5.3.1 Champ d'application

La présente section vise tout immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal appartenant à un groupe autre que « Habitation », y compris tout immeuble abritant ou destiné à abriter un usage mixte, sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire, sauf tout immeuble visé par une section du chapitre 4.

5.3.2 Interventions assujetties

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux interventions suivantes :

1. Construction ou reconstruction d'un bâtiment principal;
2. Agrandissement de la superficie d'implantation d'un bâtiment principal;
3. Rénovation ou modification d'un bâtiment principal impliquant :
    a) La modification de la hauteur du bâtiment, y compris par l'ajout d'un étage;
    b) La modification de la volumétrie du bâtiment, y compris par la modification de la forme de la toiture;
    c) La modification de la dimension des ouvertures;
    d) Le remplacement des matériaux de parement ou de toiture, sauf pour l'installation sur un toit plat d'une toiture végétalisée ou d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
4. Aménagement ou modification d'une aire de stationnement, d'un débarcadère, d'une aire de chargement et de déchargement ou d'une aire d'entreposage;
5. Installation ou modification de l'affichage.

5.3.3 Objectif général

Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les immeubles abritant ou destinés à abriter une vocation autre qu'un usage résidentiel monofonctionnel.

5.3.4 Objectifs et critères relatifs à l'implantation

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'implantation d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal appartenant à un groupe autre que « Habitation » ou à un usage mixte :

Objectif A
Respecter le contexte naturel du site.
Critères
A1. L'implantation des constructions minimise l'abattage d'arbre et le déboisement, particulièrement en protégeant les arbres ayant une grande valeur écologique, et maximise les espaces à l'état naturel.
A2. La localisation des ouvrages et des constructions respecte le relief et limite la nécessité de remblai ou de déblai ou, à défaut, les ouvrages et les constructions sont éloignés des limites du terrain, des boisés et des milieux humides afin de réduire les impacts de remblais ou de déblais sur les milieux naturels et sur les propriétés voisines.

Objectif B
Privilégier une implantation harmonieuse offrant des façades animant les espaces publics.
Critères
B1. L'implantation des bâtiments s'aligne sur les bâtiments présents sur les terrains voisins afin de créer un front commun rythmé et cohérent.
B2. Sans briser le rythme avec les bâtiments voisins, l'implantation des bâtiments rapproche les façades principales de la ligne avant afin d'animer la rue adjacente et de réduire les superficies minéralisées en cour avant.
B3. Lorsqu'une aire de stationnement extérieure est prévue, l'implantation des bâtiments dégage des espaces suffisants dans les cours latérales et arrière à cette fin, de manière à conserver une cour avant végétalisée ou destinée à la mobilité active.

5.3.5 Objectifs et critères relatifs à l'architecture

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'architecture d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal appartenant à un groupe autre que « Habitation » ou à un usage mixte :

Objectif C
Harmoniser la construction à son environnement immédiat et aux éléments dominants du paysage.
Critères
C1. La volumétrie de la construction reprend ou évoque les volumes présents dans l'environnement proche.
C2. Les façades principales et les façades secondaires incluent des décrochés verticaux et horizontaux cohérents avec le parti architectural de manière à offrir des façades dynamiques.
C3. Les façades latérales et arrière sont traitées avec plusieurs composantes architecturales qui se retrouvent sur la façade principale.
C4. Les façades principales incluent des ouvertures nombreuses.
C5. Les façades aveugles ou avec peu d'ouvertures ne sont pas visibles à partir d'une rue.
C6. Le parti architectural est à échelle humaine et contribue à l'animation du domaine public.
C7. Les matériaux de parement sont sobres et adaptés au contexte d'insertion.
C8. La palette de couleurs est sobre et adaptée au contexte d'insertion.
C9. Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux.

Objectif D
Assurer la cohabitation harmonieuse entre les divers usages.
Critères
D1. Le traitement architectural met en valeur l'entrée principale ou les entrées principales si plusieurs unités occupent le bâtiment.
D2. Dans un bâtiment abritant plusieurs unités, une entrée principale commune se trouve sur la façade principale, bien qu'une entrée secondaire puisse se situer sur la façade secondaire ou sur une façade latérale donnant sur un espace public (ex. jardin, placette).
D3. Dans un bâtiment principal d'usage mixte, le traitement architectural distingue les parties commerciales et les parties résidentielles, notamment par l'utilisation de bandeaux, d'ornementations et de variation de matériaux.
D4. Les équipements mécaniques et techniques sont intégrés à la toiture du bâtiment plutôt qu'au sol, dans la mesure du possible, de manière à ne pas être visibles à partir du domaine public.

Objectif E
Intégrer des composantes durables, écologiques et inclusives au concept architectural des bâtiments.
Critères
E1. Des techniques de construction innovantes et des matériaux durables et écologiques sont utilisés.
E2. Si le bâtiment a un toit plat, le toit est végétalisé ou a un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé.
E3. Le bâtiment intègre des mesures visant l'économie d'énergie.
E4. Le bâtiment est conçu selon des principes d'inclusivité.

5.3.6 Objectifs et critères relatifs à l'aménagement des terrains (1364-1)

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal appartenant à un groupe autre que « Habitation » ou à un usage mixte :

Objectif F
Aménager des espaces libres respectueux des composantes paysagères du secteur.
Critères
F1. Les aires de stationnement, débarcadères et aires de chargement et de déchargement sont aménagés derrière le bâtiment ou dissimulés par des aménagements paysagers de manière à minimiser leur impact visuel à partir du domaine public (rue, parc, placette, corridor actif, etc.).
F2. Le nombre d'entrées charretières et la superficie des surfaces imperméables sont réduits.
F3. L'aménagement d'une aire de prévoit une plantation de végétation atténuant ses impacts environnementaux et paysagers, notamment en incluant un indice de canopée dépassant le minimum normatif, en optimisant l'ombrage projeté sur les superficies minéralisées, en intégrant une diversité dans les essences plantées ou en combinant diverses strates végétales.

5.3.7 Objectifs et critères relatifs à l'affichage

Les objectifs et critères suivants s'appliquent à l'affichage d'un immeuble abritant ou destiné à abriter un usage principal appartenant à un groupe autre que « Habitation » ou à un usage mixte :

Objectif G
Favoriser un mode d'affichage sobre et respectueux des caractéristiques paysagères du secteur.
Critères
G1. Lorsqu'un bâtiment contient plusieurs unités, les enseignes suivent un concept d'affichage commun prévu au moment de la conception du bâtiment ou du changement d'usage.
G2. Lorsque le bâtiment contient plusieurs entrées principales, l'affichage permet d'identifier les unités accessibles par chacune d'elles.
G3. Le nombre d'enseignes et d'éléments de support sur chacun des bâtiments est limité.
G4. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec le parti architectural du bâtiment principal.
G5. Les caractéristiques architecturales du bâtiment ne servent pas de moyen d'affichage (ex. couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment).
G6. L'affichage à même la fenestration est complémentaire à la fois avec le concept d'affichage global du site et avec celui de l'établissement.
G7. Lorsque l'éclairage est intégré au boitier de l'enseigne, les faces du système d'affichage ont une section opaque ne permettant que l'éclairage du lettrage en soirée.
G8. Les enseignes détachées s'insèrent dans un aménagement paysager et, le cas échéant, le socle est constitué de matériaux qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

Section 6.1 Entrée en vigueur

6.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.